

**A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO:
DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DF**



Universidade de Brasília

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Programa de pesquisa e pós-graduação
Curso de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo
Área de Concentração: Sistematização de
informações para planejamento e projeto
Orientador: Prof. Dr. Benny Schvarsberg

MARCELO BAIOCCHI VILLA-VERDE CARVALHO

**A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO:
DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DF**

Dissertação apresentada ao Programa de Pesquisa e Pós-Graduação da
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília como requisito
parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo
Linha de pesquisa: Desenvolvimento Urbano e Projeto Urbanístico

Brasília, 13 de dezembro de 2013

MARCELO BAIOCCHI VILLA-VERDE CARVALHO

A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO: DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DF

Dissertação defendida junto ao Programa de Pesquisa e Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, em 13 de dezembro de 2013, pela Banca Examinadora constituída pelos seguintes professores:

Prof °. Dr. Benny Schvarsberg – FAU UnB
(Presidente)

Prof °. Dr. Orlando Cariello Filho – FACIPLAC DF
(Membro externo)

Prof °. Dr. Paulo Castilho Lima – FAU UnB
(Membro interno)

Prof °. Dr. Frederico Flósculo Pinheiro Barreto – FAU UnB
(Suplente)

Dedico este trabalho à minha mãe (*in memoriam*) e meu pai, minha esposa e filho, aos professores, colegas de trabalho, aos amigos, irmãos que acreditaram e apoiaram a ideia de lidar com a temática da degradação do espaço, que tanto nos preocupa.

AGRADECIMENTOS

O momento de fazer justiça a todos que merecem nossos agradecimentos talvez seja aquele no qual mais falhamos. Nada, porém, que nos afaste dos verdadeiros amigos. Sou muito grato aos que contribuíram, cada qual à sua maneira, com o Projeto de Dissertação.

Agradeço ao Governo do Distrito Federal, por ter permitido a dedicação exclusiva ao projeto de dissertação.

Agradeço aos Professores Aleixo Furtado, Ana Elisabete Medeiros, Antonio Carpintero, Benny Schvarsberg, meu orientador, Cristiane Guinancio, Elane Ribeiro Peixoto, Evangelus Christakou, Frederico Flósculo, Frederico Holanda, Gunter Kohlsdorf, Jaime Almeida, João Carlos Teatini, José Wilson Corrêa Rosa, Lenildo Santos da Silva, Luiz Alberto Gouvêa, Maria Fernanda Derntl, Neusa Galvão, Orlando Cariello, Paulo Castilho, Rodrigo Santos, Rômulo Ribeiro, Rosana Clímaco, Valério Medeiros, Yara Oliveira.

Aos amigos, familiares e colegas de trabalho: Antônio Menezes, Bey Aires, Bernardo Luiz Villa-Verde, Bruno de Fassio, Carla Coelho, Carlos Madson, Carmela Elvira, Carolina Carvalho, Cristiano Nascimento, Cristiano Ramalho, Eduardo Soares, Enrique Fernandéz, Erasto Villa-Verde Filho, Erlon Ribeiro, Eudaldo Sobrinho (Neno), Felipe Cavalcante, Iraci Peixoto, Jacques Philippe Bucher, Jonatas Barreto, Jorge Ricardo Almeida Fonseca, Júlio Bessa, Luciana de Souza, Kênia Mara Baiocchi, Luísa Helena Villa-Verde, Madalena Santiago, Maria Iaci Machado, Maria Suely Queiroz Vieira, Raimundo Nonato dos Santos Silva, Reginaldo Vaz, Ricardo Costa, Ricardo Meira, Roberto Gonçalves, Samuel Leandro, Sandra Bernardes, Sandra Mello, Sávio de Lima, Sérgio Jatobá, Silvio Cavalcanti, Sônia Almeida, Tânia de Ávila, Yvette Carrillo.

A realidade que encontro mundo afora, de vez em quando, aqueles lugares estranhos e quietos, para mim, são muito mais envolventes e emocionantes, pelo simples fato de existirem. Na maioria das vezes humildemente, em outras orgulhosamente, com frequência esquecidos e raramente famosos. Não há nada mais belo sob os céus que a incrível, alucinante, infinita variedade de lugares que realmente existem.

(Wim Wenders)

RESUMO

A dissertação recai sobre a resultante edilícia do planejamento e os lugares públicos tais como parques, vias e calçadas, áreas verdes e interstícios urbanos que durante o processo de implantação ou consolidação da cidade tenham sofrido o “abandono e degradação”.

Sendo este o objeto de nossas preocupações, o trabalho desenvolve-se sobre o espaço urbano de Brasília, Distrito Federal, onde foram eleitos locais de interesse por sua representatividade enquanto categorias de análise dos problemas elencados. Tais categorias são corporificadas por meio de fichas de diagnóstico de ocorrências e de uma narrativa dos fenômenos, fruto do percorrer a cidade, a refletir os aspectos conceituais da esfera urbanística e político-administrativa de interesse para o planejamento urbano.

Trabalhou-se, além disso, o tema da “conservação urbana” por meio de planilhas com informações socioeconômicas, dimensionamento e quantificação de áreas territoriais, bem como do espaço construído das regiões administrativas do Distrito Federal. Ocorre ainda o recorte espacial e temporal localizado, representado na análise comparativa entre as superquadras SQS 209 e SQN 312. Ademais, são computadas as fichas de diagnóstico e mapeamento com fins de ampliação do campo de ocorrências ao nível do território, em consonância com uma visão panorâmica do problema.

PALAVRAS CHAVES: Abandono e Degradação Urbana; Conservação Urbana; Planejamento Urbano e Regional.

ABSTRACT

This dissertation approaches the resulting building planning, as well as public places such as parks, streets and sidewalks, green areas and urban interstices that, throughout the process of implementation and consolidation of the city, have suffered "abandonment or degradation."

This being the general object of our concern, the work has been realized upon the city of Brasília, Distrito Federal, where points of interest are located, thus so clear their representativeness as analyses categories of the listed problems. Such categories are embodied through diagnosis of occurrences, and an account of the phenomena, the result of touring the city, reflecting the conceptual aspects of the urban sphere, political and administrative interest to urban planning.

Furthermore works up the theme of "urban conservation" through spreadsheets with socioeconomic information, sizing and quantification of territorial areas and the space built of the administrative regions of the Federal District. The located focus, spatial and temporal clipping occurs, represented by the comparative analysis between the superblocks SQS 209 and 312 SQN. Moreover, the diagnostic records and mapping are computed expanding the field events at territorial level, in line with an overview of the problem.

KEY WORDS: Urban Abandonment and Degradation; Urban Conservation; Urban and Regional Planning.

1	LISTA DE MAPAS, CARTOGRAMAS, CROQUIS	Pág.
1.1	Cartograma – Sistema de Informações Geográficas – SIG Conservação do Patrimônio Público do DF	16
1.2	Cartograma – Índice Comparativo de Dificuldade Operacional de Conservação Urbana e Segmentos Rurais (IOP).....	35
1.3	Croqui fatores de degradação espacial	56
1.4	Mapa degradação patrimônio público (mapa 1).....	97
1.5	Mapa degradação patrimônio privado (mapa 2).....	98
1.6	Croqui do Plano Piloto – Problemas extensivos de degradação urbana.....	99
1.7	Mapa – problemas pontuais degradação urbana – Asa Sul (mapa 3)	100
2	LISTA DE FIGURAS	
2.1	Fatores positivos e negativos cálculo IOP (Índice Comparativo de Dificuldade Operacional de Conservação Urbana e Segmentos Rurais).....	33
2.2	Croqui simbólico do DF e Ficha de Diagnóstico.....	44
2.3	Planta registrada em cartório da superquadra sul 209.....	104
2.4	Processo 012004/1960 - aprovação de projeto arquitetônico SQS 209.....	105
3	LISTA DE TABELAS	
3.1	Renda domiciliar média mensal per capita e gini, segundo as Regiões Administrativas do Distrito Federal - 2011 (FONTE CODEPLAN).....	30
3.2	Áreas urbana e rural, segundo as Regiões Administrativas – Distrito Federal.....	31
3.3	Quantidade de domicílios ocupados, por tipo, segundo as Regiões Administrativas - Distrito Federal – 2011 (FONTE CODEPLAN).....	32
3.4	Índice Comparativo de Dificuldade Operacional de Conservação Urbana e Segmentos Rurais (IOP) – Produto da Dissertação.....	34
3.5	Quadro comparativo de superquadras típicas do Plano Piloto - SQS 209 e SQN 312 – aspectos de conservação do patrimônio	109

4.1	Despejo de entulho em área pública	82
4.2	Erosão de risco.....	83
4.3	Matagal área pública cercada.....	84
4.4	Galpões abandonados da antiga Fundação Hospitalar do DF.....	85
4.5	Becos entre as vias w3 e w3 e ½ Asa Norte.....	86
4.6	Espaços adjacentes às vias arteriais.....	87
4.7	Pichações.....	88
4.8	Abrigo de passageiros (ponto de ônibus).....	89
4.9	Ocupação irregular de área pública Comércio local Asa Sul.....	90
4.10	Estação Ferroviária Bernardo Sayão.....	91

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Fotos 1 e 2	Praça Portugal, Setor de Embaixadas Sul.....	52
3 e 4	Plataforma Estação Rodoviária do Plano Piloto.....	52
5	Comércio local, Asa Sul.....	53
6	Sobrado na cidade de Salvador – Bahia.....	53
7 e 8	Quadra de Comércio e Residências QRS Via W2 Sul	73
9 e 10	Projeto Orla 7.....	74
11 e 12	Estação Ferroviária de Brasília.....	74
13, 14, 15 e 16	Setor Águas Claras	75
17 e 18	Degradação - Equipamento de Transporte – Metrô.....	76
19	Passagem de pedestres, Eixo rodoviário sul.....	76

20	Marquise voltada para o interior da SQN 312	102
21	Interior da SQS 209	103
22	Parque infantil da SQS 209	105
23	Fachada original com tijolo e concreto aparente SQN 312	107
24	Adoção de revestimentos diversos do original SQN 312.....	107
25	Corrosão em esquadrias metálicas - SQS 209.....	110
26	Fachada reformada - SQN 312.....	110
27 e 28	Ceilândia Centro.....	130
29	Estação do metrô Ceilândia Centro.....	130
30 e 31	Ceilândia Centro.....	131

SUMÁRIO

Apresentação.....	14
-------------------	----

CAPÍTULO 1

DEFINIÇÃO do PROBLEMA e OBJETO de ANÁLISE O ABANDONO e a DEGRADAÇÃO URBANA

1.1	Introdução.....	17
1.2	O contexto territorial do Distrito Federal.....	19
1.3	Dados estatísticos e indicadores socioeconômicos do Distrito Federal.....	28
1.4	A vertente pública do espaço.....	36
1.5	Problemática de análise do abandono e degradação.....	38
1.6	Delimitação física e temporal – área específica de análise.....	41

CAPÍTULO 2

REFERENCIAIS TEÓRICOS E CONCEITUAIS SUBSÍDIOS À COMPREENSÃO DO FENÔMENO

2.1	A leitura de Richard Sennett.....	45
2.2	O abandono e degradação no desenho urbano – espaço público e privado.....	47
2.3	Abstrações geométricas na ótica de Jan Gehl.....	52
2.4	Aspectos Jurídicos- comentários à legislação.....	57

CAPÍTULO 3

HIPÓTESES, OBJETIVOS e METODOLOGIA

3.1	Hipóteses	63
3.2	Hipóteses com associação entre variáveis.....	65
3.3	Objetivos gerais.....	68
3.4	Objetivos específicos.....	69
3.5	METODOLOGIA	70
3.5.1	Percorrer a cidade: imagens da degradação e abandono visão panorâmica - levantamento fotográfico.....	73
3.5.2	Aspectos multidisciplinares, interface que une o planejamento, fiscalização, preservação, conservação e	

	manutenção.....	77
3.5.3	Tipificação de eventos	79
3.5.4	Fichas de Diagnóstico	81
3.5.5	Interação com banco de dados, sistema de informações geográficas – SIG e mapeamento de ocorrências.....	92
3.5.6	Mapeamento	93

CAPÍTULO 4

ESTUDO DE CASO – MORADIA FUNCIONAL MILITAR - SQS 209		
ARQUITETURA CIVIL - SQN 312		101
4.1	Histórico SQS 209 e SQN 312	104
4.2	Parâmetros socioeconômicos e espaciais do estudo de caso.....	107
4.3	Análise descritiva de eventos	110
4.4	Degravação entrevista Prefeitura Militar de Brasília	111
4.5	As formas de acesso à moradia e a conservação dos imóveis	114
4.6	Conservação do patrimônio material privado	118
4.7	A preservação do patrimônio público - aspectos políticos e institucionais	120
4.8	A ideia de prioridade e responsabilidade fiscal	124
CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES		127
GLOSSÁRIO.....		135
BIBLIOGRAFIA		141

APRESENTAÇÃO

Este documento contém a dissertação de mestrado elaborada no âmbito do Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília – UnB – PPG FAU UnB, no biênio 2012–2013, e aborda essencialmente os fenômenos de “abandono e degradação” do meio urbano, no contexto do planejamento, bem como a antítese “conservação–degradação” de espaços arquitetônicos e urbanísticos de Brasília, Distrito Federal.

Insere-se, ainda, na linha de pesquisa de planejamento urbano e projeto urbanístico, com recorte espacial no Plano Piloto de Brasília e em outras localidades que se estendem ao longo de percursos estabelecidos com fins de apreensão empírica de tais fenômenos, destarte o compromisso com a escala territorial do Distrito Federal. Reforça-se, portanto, o foco da pesquisa, em primeira instância, levado à escala regional do DF. Pretende-se empreender um método de descrição e análise do fenômeno, nesta escala, e estabelecer seu comparecimento como tema de reflexão no cenário acadêmico de Arquitetura e Urbanismo, de modo a servir de base e possível aplicação do método nas esferas de gestão do território e cidades do DF. Para tanto, além da bibliografia correlata ao tema a lidar com conceitos e teoria aplicável, utilizou-se os fundamentos do Sistema de Informações Geográficas – tecnologia SIG de lançamento de “pontos” e “polígonos” em mapeamento, a retratar um rol de ocorrências representativas da abordagem inicialmente fenomenológica¹ sobre o assunto.

Em busca do aprofundamento da análise, desta feita sobre objetos (ou eventos) selecionados conforme a premissa de delimitação de espaço e tempo – recorte físico temporal – surge a *antítese* levada a termo nos estudos dirigidos sobre conservação e manutenção urbana, consubstanciados no Estudo de Caso comparativo entre as superquadras SQS 209 e SQN 312 do Plano Piloto de Brasília. Tal estratégia do método tornou-se providencial para situarmos o tema de maneira não tanto pessimista, já que o abandono e a degradação urbana, tratados de modo “exclusivo”, vão de encontro aos sentidos tradicionais da Escola de Arquitetura e Urbanismo, ferindo-os e até mesmo tornando-se inconcebíveis, acostumados que estamos a lidar com valores os mais

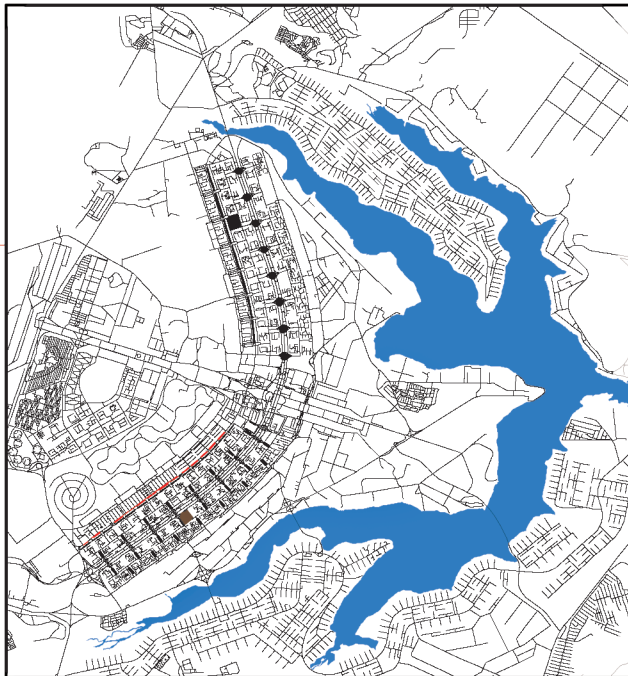
¹ Diz-se de fenomenologia, Dicionário de Filosofia Mario Bunge “[...] em Filosofia contemporânea, especialmente a doutrina subjetiva idealista de Husserl, que o processo consciente do olhar intro-dirigido é necessário e suficiente para desvendar a essência das coisas.”

elevados em termos estéticos, técnicos e artísticos da natureza humana. Ademais, o abandono, por se tratar de fenômeno, ou fenômenos, no caminho para o aprofundamento intrínseco da matéria, há que ser multifacetário, não obstante o reconhecimento de que venha a servir de ponto de partida para a investigação de um ou mais objetos isolados, inclusive por meio de outros métodos científicos ou naturais de trabalho. Sob a perspectiva de análise de condições locais da cidade, faz-se, conforme dissemos, a abordagem comparativa entre *modelos* de superquadras do Plano Piloto que nos servem de amostra – os edifícios funcionais, próprios residenciais nacionais - PRNs do exército brasileiro, representados pela superquadra sul SQS 209, em comparação com a tipologia de arquitetura civil da superquadra norte SQN 312. A motivação da escolha recai sobre as características físicas e o estado de conservação das edificações, o tempo de construção, as formas diferenciadas de acesso à moradia, respectivamente, pela ocupação funcional na SQS 209 e a compra e venda, bem como outras modalidades do livre mercado imobiliário, presentes na SQN 312. Pretende-se abordar, ainda, os meios de administração do espaço público e privado, a atuação da prefeitura militar na SQS 209 e a condição atual, em estado desativado, da prefeitura comunitária da SQN 312, além de outras variáveis constantes do estudo de caso.

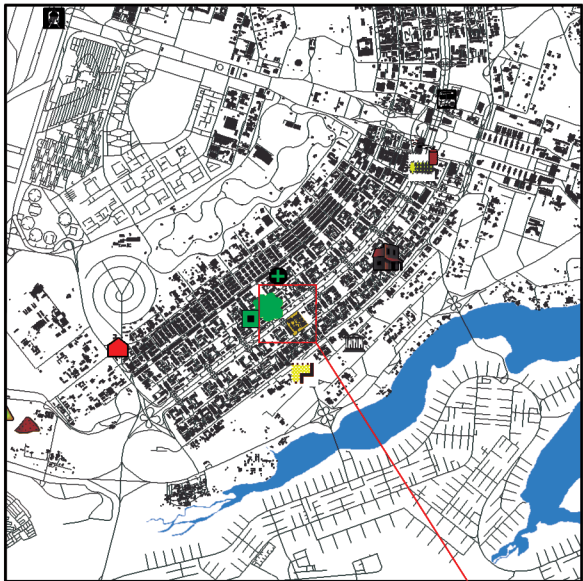
Em suma, é isto o que constitui nosso objeto de estudo – os trabalhos de campo, a análise dos dados obtidos em entrevistas, o levantamento fotográfico, a interpretação de dados secundários contidos em documentos, assim como a instrumentação teórica, que perfazem os conteúdos apresentados à consideração da banca examinadora e do leitor interessado na presente dissertação.

Além do texto, das fotografias e fichas de diagnóstico, buscamos apresentar a ideia geral do trabalho contida no seguinte cartograma, elaborado com base na tecnologia SIG, para situar o leitor visualmente sobre os componentes fundamentais do trabalho e os desdobramentos que virão no decorrer da dissertação.

SISTEMA DE INFORMAÇÃO GEOGRÁFICA-SIG CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO DO DF



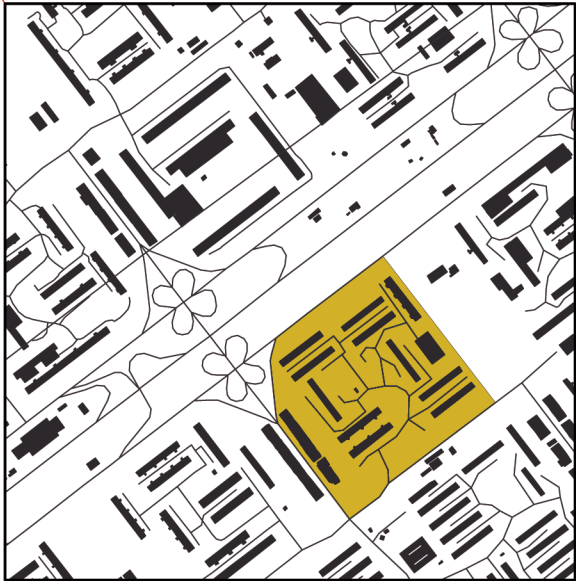
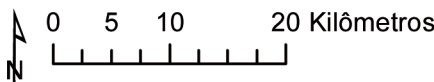
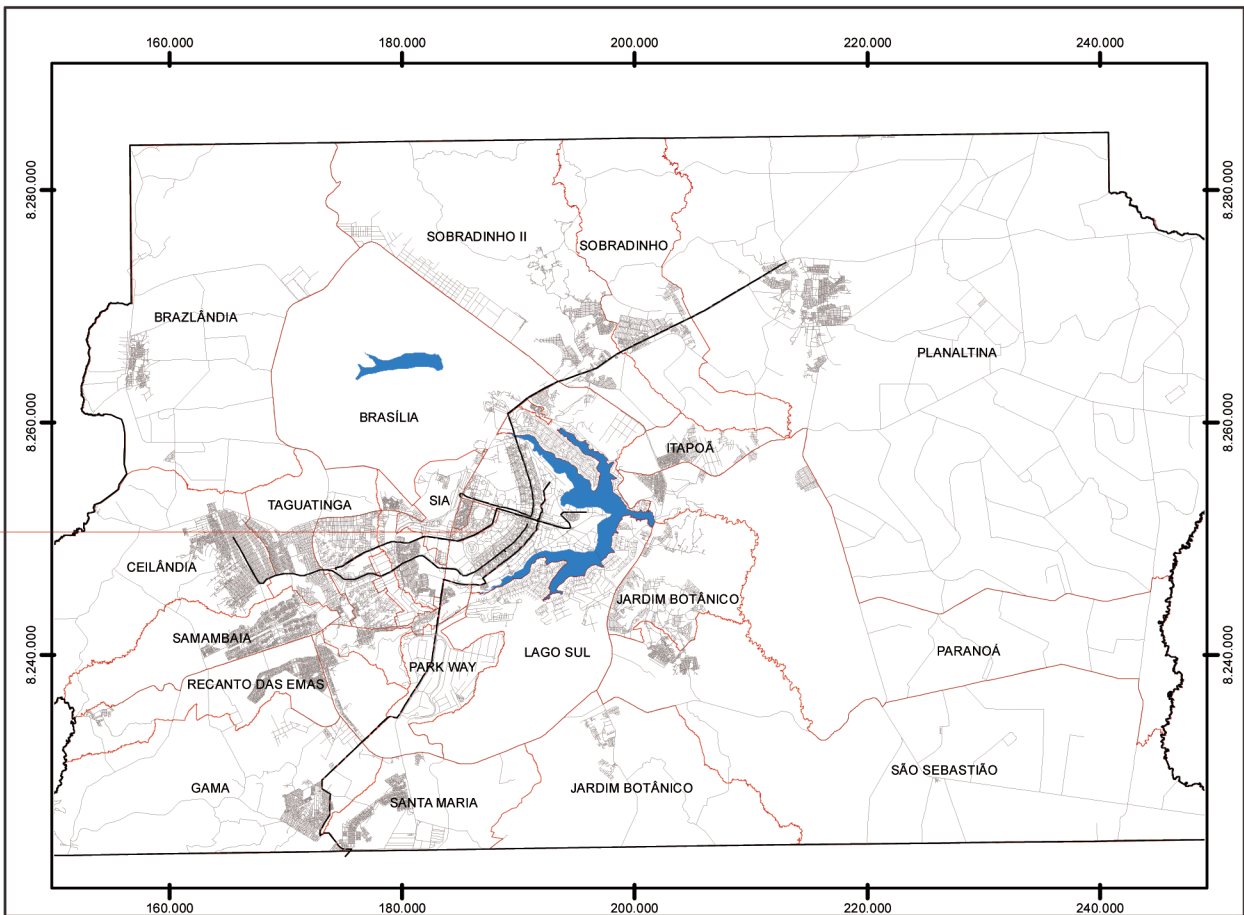
PROBLEMAS EXTENSIVOS - PLANO PILOTO



EVENTOS PONTUAIS ASA SUL

- Obras Inacabadas Viadutos ERN
- Pichações Via W3 Sul Quadras 700
- Puxadinhos Asa Sul
- Marquises W2 Sul Becos W3 1/2 Asa Norte

- ABANDONO E DEGRADAÇÃO ADJACÊNCIAS COMÉRCIO LOCAL
- DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE ESPORTE E LAZER
- DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA - PRÉDIO PÚBLICO ABANDONADO
- DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE - ESTAÇÃO FERROVIÁRIA BERNARDO SAYÃO
- DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE - ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE BRASÍLIA
- DEGRADAÇÃO ESPAÇO ADJACENTE VIA COLETORA-DISTRIBUDORA
- DEGRADAÇÃO MOBILIÁRIO URBANO - ABRIGO DE PASSAGEIROS
- ENTULHO EM ÁREA PÚBLICA
- EROSÃO DE RISCO
- ESPAÇO PÚBLICO DEGRADADO - GALERIA DOS ESTADOS
- GALPÃO PÚBLICO ABANDONADO
- MATAGAL PLANTAS INVASORAS ÁREA PÚBLICA
- OBRA PARALISADA - USO INSTITUCIONAL
- PICHAÇÕES - DANOS AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
- ÁREA DEGRADADA - ESPAÇO RESIDUAL EM MUDANÇA DE GABARITO
- ÁRVORE CAÍDA
- Estudo de Caso SQS 209 SQN 312



ESTUDO DE CASO SQS 209



ESTUDO DE CASO SQN 312

- Percurso_1
- Percurso_2
- Percurso_3
- Percurso_4
- Limites das RA's (sujeito à modificações PLC 130/2009 CLDF)

DESGASTE NATURAL DO ESPAÇO CONSTRUÍDO

CAPÍTULO 1

1 DEFINIÇÃO do PROBLEMA e OBJETO de ANÁLISE O ABANDONO e a DEGRADAÇÃO URBANA

1.1 INTRODUÇÃO

Assim como os campos de pesquisa da paisagem, ambiente e sustentabilidade dispõem de farta legislação que compõe o entendimento sobre a “degradação ambiental”, ademais das polêmicas e lutas em torno da preservação da paisagem natural e da preocupação com os desequilíbrios climáticos da atualidade, o espaço urbano, da mesma forma, possui seus instrumentos, políticas e princípios de autossustentabilidade e gestão. A salvaguarda do patrimônio material e imaterial, das riquezas culturais e de uso do espaço urbano conflui para a busca de diretivas e propostas diante de “cenários” em que se denotam situações de abandono e degradação, a sugerirem posturas assertivas e proativas perante os problemas formulados.

Os problemas de abandono e degradação urbana não necessariamente se prendem às questões negativas, de crítica exclusiva à irresponsabilidade ou negligência para com o espaço habitado. Trata-se também das considerações sobre a passagem do tempo, o “envelhecimento natural”, e de outros fatores que nos mobilizam a lidar com o espaço construído, seja ele público ou privado, como a sua vertente dignificante, bem retratada na leitura romântica contida no clássico “Tristes trópicos”, de Claude Lévi-Strauss (2012), quando se refere à cidade de Goiás:

Um rio corria por entre margens limosas, que às vezes desmoronavam sob o peso dos cipós, das bananeiras e das palmeiras que invadiam as residências abandonadas; mas essa vegetação suntuosa mais parecia acrescentar uma dignidade silenciosa às suas fachadas deterioradas do que imprimir-lhes a marca da decrepitude.

Da “licença poética”, feita para aquele núcleo urbano histórico, decorre paralelamente o nosso Estudo de Caso das Superquadras SQS 209 e SQN 312 do Plano Piloto de Brasília, a constituírem um quadro comparativo e representativo, em escala localizada, dos processos degenerativos de natureza espontânea – o envelhecimento aqui colocado –, bem como de outros tipos de ocorrências e fatores que também tenham vindo a afetar estas localidades. Frequente e difuso, o fenômeno do envelhecimento

urbano alcança a escala territorial, tomando-se como base as avaliações de “vida útil” do todo edificado das áreas urbanas do Distrito Federal.

Para tanto, faz-se alusão às porções do território que contêm a gama de fatores ou espécies características de ocorrência de abandono e degradação urbana no Plano Piloto de Brasília, nas extensões periféricas da cidade e nos trechos representativos do processo de conurbação intraurbana dos espaços intersticiais do sistema polinuclear presente na estrutura espacial do DF.

Assim, a visão panorâmica, entendida como percursos em extensões mais amplas e distantes no território, leva-nos a estabelecer conexões dinâmicas entre os componentes do espaço urbano imbricados na questão do abandono e degradação. Por outro lado, as categorias de análise contidas na metodologia aplicada ao trabalho – item *tipificação de eventos - diagnóstico* –, advêm das observações colhidas durante o caminhar pela cidade e da prática na manutenção de edificações, levando-se em conta as questões de concepção e funcionamento dos espaços arquitetônicos, o que permite agregar um método apropriado para contribuir com o planejamento urbano.

A caracterização do foco tem seus conteúdos explorados na apreensão do fenômeno, aplicada à análise comparativa das superquadras SQS 209 e a SQN 312, junto com os instrumentos metodológicos: consulta a arquivos e documentos oficiais, fotografias, entrevistas e demais elementos que passam a revelar as características dos “eventos, objetos ou fenômenos”, conforme a classificação posta por SERRA (2006) sobre o recorte físico e temporal, então explicitados no capítulo 4 da dissertação.

Pretende-se, ainda, com o Estudo de Caso, aprofundar a análise das condições de conservação do espaço urbano local em vista das variáveis de planejamento: a política e os critérios de aporte financeiro das atividades de conservação e manutenção em comparação com obras novas; a eleição de prioridades e implicações da Lei de Responsabilidade Fiscal; os mecanismos de gestão e administração de edificações em condomínios no contexto das superquadras, bem como outros aspectos a serem abordados.

Tal análise tem real aproximação com as instâncias setoriais – cada qual com sua competência e com as atribuições das diversas “engenharias”: limpeza pública, coleta de lixo, manutenção de redes – e pretende-se tratar das especificidades de casos,

desde as patologias da construção às situações de risco e de grau de prioridade para os investimentos, com os quais o escopo do trabalho permanece atrelado.

1.2 O CONTEXTO HISTÓRICO E TERRITORIAL DO DISTRITO FEDERAL

A temática do abandono e degradação urbana é tratada na dissertação com ênfase nas – e sentido de aproximação entre as – atividades de planejamento urbano e a conservação e manutenção do patrimônio público.

Encontramos, no entanto, identificação com a abordagem histórica e política de ocupação do solo, como a tendência do crescimento urbano do Distrito Federal, resultante, nos últimos tempos, de ações populistas e atitudes eleitoreiras que culminaram em diversos mandatos de Joaquim Domingos Roriz², durante os quais houve a distribuição indiscriminada de lotes semiurbanizados, por conseguinte a criação de novas cidades e a intensificação do processo migratório para o Distrito Federal.³ No campo “privado”, houve a concomitante proliferação de centenas de “condomínios” que se constituíram à margem dos requisitos legais – conforme estabelece a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano –, bem como o comércio ilegal de lotes sem aprovação do projeto urbanístico, o que levou a um forçado e usurpado “direito de construir” e culminou por promover afronta ao ordenamento territorial do Distrito Federal. Destaca-se nesta “política” os percalços acometidos à atividade de fiscalização fundiária exercida pela Terracap – empresa estatal que detém o domínio das terras em sucessão – nos processos de desapropriação que constituíram o Distrito Federal desde a sua formação e delimitação político-administrativa. No mesmo sentido, percebe-se o comprometimento e esfacelamento da fiscalização edilícia e das atividades urbanas, que passaram a compor uma ação rarefeita e desproporcional se levarmos em consideração o número alarmante de construções irregulares de condomínios e invasões de áreas públicas que vêm ocorrendo no Distrito Federal nas últimas décadas. Tal

² Joaquim Domingos Roriz permaneceu treze anos intercalados como governador do Distrito Federal: 1988/1990, 1991/1995, 1999/2006.

³ CODEPLAN (2013). *Demografia em Foco, Evolução dos Movimentos Migratórios para o Distrito Federal 1959-2010*, capítulo 5 e 6, respectivamente, anos 90 e anos 2000, situam as características do processo migratório para o DF no período.

comportamento e ação política, infelizmente, tem sido reproduzida como “modelo”, ora melhor controlado a partir de postura ética dos agentes públicos e governantes, ora a causar espécie entre os técnicos e segmentos da sociedade realmente preocupados com a qualidade de vida urbana no DF. Fazemos, neste sentido, o registro de tais despropósitos que causaram e vêm causando todo tipo de anomalia urbanística e edilícia: desequilíbrio entre infraestrutura instalada e a demanda da população por redes e benefícios, o problema do transporte público, a falta de equipamentos urbanos de educação, saúde, lazer, o descaso ou dificuldade de se implementar uma política habitacional condizente com as necessidades da maioria da população, e as carências generalizadas de um sistema de conservação e manutenção urbana. A questão do abandono e degradação urbana, assim compreendida e trazida à consciência, pode parecer um discurso político, mas efetivamente nos esclarece muitos problemas na sua origem, não somente a manifestação técnica, pura e simples, da questão.

A realidade acompanha os resultados de tais políticas. Assim, para aprofundar tal perspectiva de análise, recomendamos a leitura de autores que se debruçaram sobre temas políticos na esfera urbanística, estando aptos a prestar depoimento tomando por base suas trajetórias próximas à realidade de Brasília: Aldo Paviani, Antonio Carpintero, Luiz Aberto Gouvêa, Orlando Cariello Filho, inclusive o orientador da dissertação, Benny Schavarsberg, dentre outros autores, contribuem com sua obra acadêmica e profissional que versa sobre o assunto.

Na vertente política, já caminhando para a retomada do tema como necessidade premente de reconstituição da capacidade técnica para enfrentamento dos problemas urbanos criados, há outros exemplos, dentre os quais o episódio considerável de desaparecimento do Estado em suas ações diretas de conservação e manutenção do patrimônio público. Refiro-me à reforma administrativa promovida pelo Governo Sarney, na década de 80, que simplesmente extinguiu o Centro de Desenvolvimento e Apoio Técnico à Educação – CEDATE, órgão à época incumbido da execução de políticas e programas de desenvolvimento da rede física educacional do Brasil, em todos os níveis, desde o pré-escolar às universidades, e desde então passou o assunto a ser tratado sem participação técnica direta da esfera federal.

Em nossa trajetória de análise, voltada aos aspectos técnicos da conservação e manutenção, os processos históricos urbanos são também compreendidos em políticas

que se concretizam na esfera global e não somente como resultado da ação de grupos políticos locais. Conquanto, observa-se em nossos estudos o que se relaciona com o processo de crescimento das nossas cidades – o espraiamento na ocupação do território, em que as dificuldades operacionais dos sistemas de gestão, com destaque para as atividades de conservação e manutenção, tornam-se ainda mais problemáticas e onerosas.

Em termos conceituais, faz-se presente uma espécie de “conurbação”, a qual ocorre entre o Plano Piloto e as demais cidades que compõem o tecido urbano do DF e que se entende pela aproximação entre as “franjas urbanas”, no caso, a difusa justaposição dos limites de fronteira entre as administrações regionais, semelhante ao que ocorre em municípios do Sudeste e de outras regiões metropolitanas do país, e que acaba por produzir ligações estreitas a ponto de não se distinguir, do ponto de vista espacial, a que “municipalidade” pertencem os logradouros, as vias e seus respectivos edifícios. Tal fenômeno, o da conurbação, que como se mencionou tende a ocorrer também no Distrito Federal, afeta os espaços verdes subjacentes do sistema polinuclear originário da ocupação territorial do DF, e tem proporcionado à administração e gestão urbana níveis de complexidade e dificuldades cada vez maiores.

Destaca-se o caráter central que o Governo do Distrito Federal - GDF exerce sobre as Administrações Regionais, sujeitando-as a uma política urbana que tende ao distanciamento ou desconsideração das demandas locais em relação às de caráter extensivo no território. Afere-se a afirmativa, da centralização de decisões, quando da extinção ou substituição dos planos diretores locais por instrumentos de planejamento urbano mais abrangentes e centralizados, compreendidos na aplicação difusa da lei a todo o território do DF, quando comparecem, dentre outros instrumentos legais da esfera urbanística, a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, em via de votação na Câmara Legislativa, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT, com área de abrangência em todo o DF, e o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília - PPCUB, este que corresponde a um propósito mais localizado, das questões afetas ao patrimônio histórico e cultural da cidade.

Convém salientar que a disposição para se preservar o conjunto urbanístico de Brasília tem curso em antecedentes históricos que remontam à Lei nº 3.751, de 13/04/1960, art. 38. Das iniciativas que a sucederam, nas palavras de REIS (2001), “pela

primeira vez de forma sistematizada e institucionalizada, com a criação, no âmbito da SPHAN/PróMemória, do Grupo de Trabalho de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural de Brasília – GT – Brasília [...] O trabalho realizado por esse Grupo, a partir de 1981 até meados de 1988, pode ser considerado como o mais amplo já realizado sobre o patrimônio cultural de Brasília.” Desta forma, abriu caminho para a promulgação do Decreto Distrital nº 10.829, de 14/10/1987, durante o governo de José Aparecido de Oliveira, que regulamenta o referido artigo 38 no que se refere à preservação da concepção urbanística de Brasília. Neste se encontra, desde então, o elo fundamental das atuais medidas e discussões sobre a política de preservação de Brasília. Recentemente, o Projeto de Lei Complementar nº 52/2012, retirado da pauta de votação na CLDF, atendia a uma convocação do Ministério Público Federal - MPF, em consonância com as missões da Unesco/Icomos de 2001 e 2012, vindo a congregar o IPHAN, o GDF, o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios - MPDFT e a sociedade civil em torno de discussões sobre a preservação do nosso patrimônio cultural. Estes órgãos, incluindo a CLDF, selaram um pacto pelo aprofundamento das reflexões sobre pontos polêmicos, de interesse da sociedade, devendo mobilizar a todos, por meio de consulta à população e da participação de arquitetos, planejadores, do ICOMOS-Brasília, Universidade de Brasília, dentre outros, para que o PPCUB possa ser retomado. Neste aspecto, há que se precaver sobre a atual capacidade dos instrumentos de planejamento e a sua tendência a deixar lacunas ou situações desprovidas de tratamento, capazes de agravar as situações de abandono e degradação dos espaços públicos ou privados observados no curso do nosso trabalho.

No bojo das mudanças de paradigma das ações concentradas dos planos diretores locais, em relação ao sistema de leis aplicáveis a todas as cidades do DF, há possibilidade de análise integrada das relações entre os territórios delimitados das administrações regionais, tornando-a factível conquanto conveniente à leitura da cidade *como um todo*. Tal desiderato, da leitura da cidade como um todo, corresponde, em certa medida, ao entendimento que se quer adotar, ou seja, de se apontar as peculiaridades do abandono e degradação detectadas em diversos lugares, independentemente da divisão geográfica ou administrativa existente.

O uso dos espaços aquém das expectativas de suas potencialidades, que implica em ociosidade, tanto quanto o oposto, o subdimensionamento e aparelhamento

inadequado em relação ao uso intensivo dos espaços e equipamentos urbanos, são aspectos que denotam a necessidade de ações integradas de governo. Tomemos como exemplo um edifício ou espaço público que decai à condição de abandono ou ruína⁴ e que faça por merecer propostas que incidam em discussão multissetorial, levando-se em consideração o tempo decorrido em estado de abandono que, por um motivo ou outro, tenha ocorrido, e que seja levado à pauta de trabalho e negociações em torno do destino de tais objetos, com destaque para a forma de atuação dos órgãos responsáveis e, por este motivo, vir a aventar-se possíveis mudanças na gestão direta do espaço ou objeto.

Os conceitos levantados anteriormente, de conurbação e do sistema polinuclear de estrutura urbana, são fatores intrínsecos dos processos de abandono e degradação que se busca esclarecer a partir da abordagem traduzida e extraída da bibliografia adotada na pesquisa, como vemos a seguir:

[...] a “pós-metrópole”, como processo, não pode ser descrita como expansão urbana simplesmente. Tanto se espalha como vincula a cidade à escala regional de maneira como nunca antes havia ocorrido. Expande-se e se conecta a uma rede de interdependências agora global. A cidade espraçada é o que dilui valores e significados que os espaços da cidade costumavam representar. Se os subúrbios não são mais os mesmos, igual ocorre com os centros urbanos. Em um movimento e contraponto inédito, os mais densos se esvaziam, enquanto conformações térreas de aparência suburbana passam a atingir densidades cada vez maiores. O que antes poderia ser descrito como massa suburbana regional torna-se a própria urbanização regional, com praticamente toda a vivacidade tradicionalmente associada à cidade, e que de fato representa um mimetismo fugaz da condição urbana, a pós-metrópole de todos os lugares. (Soja, 2000)

Difícil “sair da cidade”, o urbano passa a ser onipresente. Na esteira destas mudanças, a região metropolitana, no caso brasileiro, é também modelada pelas diferenças entre classes sociais e seus respectivos padrões de habitação, costumes e

⁴ Diz-se “Ruína” no contexto romântico, das artes e arquitetura, iniciado na Alemanha (1795). Na literatura, cita-se um trecho da obra de Monteiro Lobato “A quem em nossa terra percorre tais e tais zonas, vivas outrora, hoje mortas, ou em via disso, tolhidas de incansável caquexia, uma verdade, que é um desconsolo, ressurre de tantas ruínas: nosso progresso é nômade e sujeito a paralisias súbitas. Radica-se mal. Conjugado a um grupo de fatores sempre os mesmos, reflui com eles duma região para outra. Não emite peão. Progresso de cigano, vive acampado. Emigra, deixando para trás de si um rastilho de taperas.” LOBATO, Monteiro. Cidades Mortas. Ed. Globo. São Paulo, 2007. p. 21

economia, o que compromete as relações sociais, cada vez mais complexas, tendendo à opacidade e frieza no trato da urbanidade. Portanto, ao verificarmos a estrutura urbana do Distrito Federal, que se baseia no sistema polinuclear de cidades, constituído pelo Plano Piloto – o projeto urbanístico original de Lucio Costa –, e cidades-satélites – denominação válida até o decreto nº 19.040, de 18 de fevereiro de 1998, que proibiu o termo, passando desde então à simples designação de cidades –, tratamos de aferir a contribuição de tal modelo para a degradação urbana.

Segundo o mesmo autor, Soja, a expansão urbana, quando ocorre de maneira contínua, a atingir grandes extensões territoriais, gera também a fragmentação, torna-se algo problemático sob a forma de descontinuidades ou de esfacelamento das partes do tecido urbano ou das cidades, que assim se conjugam sem maior compromisso com a harmonia do conjunto. Isto certamente traz consequências para o plano de gestão e afeta as condições para manutenção e conservação urbana, face às modificações antrópicas no ambiente natural, que também afetam as áreas de proteção e os remanescentes dos biomas naturais.

A aparente contradição de uma estrutura urbana polinucleada, por princípio ideal como modelo de preservação ambiental, constitui-se em que este seu ideal de qualidade acaba por sucumbir perante a conurbação entre os núcleos urbanos, torna-se razão de degradação, principalmente na fase atual que se vê em processo de implantação no DF, conforme se aborda na categoria de análise *deposição de entulhos e sucatas*, entre outras agressões ao meio nos interstícios urbanos assim caracterizados.

Em certa medida, a estrutura polinuclear poderia ser efetivamente considerada o *modelo ideal* para manutenção de cenários naturais que permeassem as áreas urbanizadas, como de fato ocorria ao tempo da implantação de Brasília, pelos cenários bucólicos que conformavam a paisagem. Em tese, talvez pudesse de fato ser assim compreendida, não fossem os interesses pelas áreas de *fronteira* como elemento lucrativo dos negócios imobiliários que atingem o Distrito Federal à razão inédita, chegando este a ter se tornado o segundo maior mercado imobiliário do país, atrás somente de São Paulo. Esta situação decorre em grande medida dos empreendimentos imobiliários, colocados sob a forma de produto para consumo no mercado de compra e venda de imóveis, sendo este também decorrente das questões políticas lançadas ao início do trabalho.

Tal dispersão e fragmentação trazem o foco das adversidades típicas dos fenômenos que vimos tratar. A “grandeza” das áreas urbanizadas, que mais parece “gigantismo”, pode ser percebida no quadro das regiões administrativas do DF, que vem sofrendo acréscimos, ano após ano, em sua quantidade e que nos serve de referência para imaginar o quanto de investimentos é necessário para o custeio das estruturas administrativas, dos equipamentos, contratos e serviços para fazer frente às demandas da conservação urbana.

Traduzindo Ignasi de Solà-Morales:

[...] a retórica urbanística do urbanismo intersticial, (grifo nosso) para a reconstrução das cidades tem sido buscar um modo de operar mais confiante e seguro na “pequena escala”, ao invés do “grande planejamento”. Estou convencido da maior capacidade do projeto construtivo de uma praça ou de um jardim do que decisões programáticas de grandes projetos rodoviários, ou de renovação urbana. A atuação que corresponde a uma simples costura de fragmentos urbanos, inacabados pela ausência da ação pública, é o que melhor se pode fazer, por meio de um programa de verdadeira reconstrução do espaço público a partir dos seus interstícios, a restituição dos resíduos e bordas inacabadas, abandonadas pelo urbanismo desenvolvimentista.⁵

A perspectiva de análise de cenários futuros, que nos aponta *a economia global da atualidade*, passa a também merecer considerações, pois não é à toa que surge como fato novo para o planejamento. Grandes empreendimentos que produzem impactos significativos na configuração urbana não dão prévio aviso – até porque, em geral, não advêm de Planos Diretores ou mesmo de processos de planejamento de longo prazo, ao contrário, rapidamente se instalam e, como tal, produzem efeitos devastadores no entendimento da cidade como elemento perene de culturas locais. Tratar o assunto da degradação e abandono de lugares sob a ótica de uma nova ordem econômica e política mundial é de todo pertinente, no mínimo haveremos de nos manter atentos, pois de uma hora para outra comparecem a jogar por terra este e tantos outros estudos, caso sejamos incautos na apreensão dos fenômenos que aportam à escala internacional dos negócios, ademais da força política e de centralidade econômica que exerce a capital do país, o que de fato é assunto nada desprezível.

⁵ Tradução da metástase retórica de Francesc Muñoz atribuída a Ignasi de Solà-Morales no livro “Urbanización: Paisajes comunes, lugares globales” p.156 Edit GG

Valham-nos os apontamentos de Sassen⁶:

A globalização da atividade econômica sugere que o lugar – sobretudo o tipo de lugar representado pelas cidades – já não tem mais importância. Ao lado da dispersão das atividades econômicas surgiram novas formas de centralização territorial, relativas ao gerenciamento no nível dos altos escalões e ao controle das operações. Os mercados nacionais e globais, bem como as operações globalmente integradas, requerem lugares centrais, onde se exerça o trabalho de globalização.

À escala dos megaempreendimentos, como os espaços arquitetônicos e de infraestrutura para grandes eventos, como a Copa do Mundo e a Copa das Confederações de futebol de 2013 e 2014, e os grandes *shoppings* como espaço de consumo se inserem na política urbana como pauta de decisões atualmente mais “políticas” que administrativas. Mas que política? A que ordem de decisões pode levar, se econômica e tecnicamente subserviente? A verdade é que vão se materializando sob diversas controvérsias, de notório conhecimento público. Como tal, surgem grandes elefantes brancos e correm o risco de se tornar obsoletos no futuro. Em linguagem poética, extraída de KOOLHAAS⁷, é possível imaginá-los como “lugares esquecidos” no futuro e desde logo são avaliados como importante sorvedouro de recursos públicos, portanto, como motivo de carência de recursos para a conservação e manutenção urbana, conforme veremos em capítulos posteriores da dissertação.

[...] O produto construído pela modernização não é a arquitetura moderna, mas o espaço lixo. O espaço lixo é o que permanece depois que a modernização segue o seu curso, ou mais concretamente, o que coagula durante o seu processo, suas consequências. A modernização teria um programa racional: compartilhar os desígnios da ciência, universalmente. O espaço lixo é a apoteose deste programa, ou sua fundição. Mesmo que cada uma de suas partes seja o resultado de inventos brilhantes, mesmo que tenham sido planejadas com lucidez pela inteligência humana e potencializadas por uma capacidade computacional infinita, o resultado se advinha no fim, sua ressurreição como farsa, um purgatório de pouca qualidade [...]

⁶ SASSEN, Saskia. As cidades na economia mundial. Nobel, São Paulo 1998 p. 13.

⁷ Aprofunda-se a ideia na paráfrase em português de artigo cedido por Rem Koolhaas para publicação em “Distorsiones Urbanas”, tradução para o espanhol de Natalie Gómez Handford y Ana Fernandez-Caparrós Turina.

Busca-se revelar, portanto, as práticas possíveis, as estratégias e políticas públicas que mereçam ser empreendidas em face dos fenômenos de obsolescência⁸, do desgaste natural, do vandalismo, dentre outras categorias de análise a serem consideradas como indutoras, assim como também as decorrentes ou resultantes dos processos de degradação urbana, sem descarte para a convivência com o problema, ensejando o ônus característico.

Em outras palavras, esperamos que o que nos propomos a realizar nos leve à compreensão do fenômeno, pela compilação de dados, a fim de identificar as causas mais frequentes, como por exemplo, as distorções da cidadania, os confrontos e desarmonia nas relações sociais e seu efeito deletério, os desmandos políticos, a alienação perante os direitos e deveres e outros fatores que se tornem relevantes.

Ademais, buscam-se referências para a eleição de prioridades em processos decisórios de implementação de políticas públicas de planejamento e gestão urbana que venham a contribuir como aporte para ações coordenadas, fruto da reflexão sobre questões urbanísticas lançadas no presente estudo.

O abandono é o que permanece dissimulado no emaranhado de expectativas, muitas vezes conflitantes entre grupos antagônicos, e promove situações verdadeiramente “esquizofrênicas” que terminam por afetar o bem-estar e o sentimento de paz social, o que também denominamos como degradação urbana.

Há, portanto, o vislumbre de questões sociais, econômicas, políticas e culturais do Brasil e do mundo relacionadas com o tema, em que pesem os fatores que influenciam a dinâmica urbana, as transformações a que fica sujeito todo o conjunto urbano hoje constituído. Neste caso, colocam-se os apontamentos e a apreensão dos desvios na aplicação das normativas técnicas de Urbanismo, Arquitetura e Engenharia e demais intercorrências em caráter de gestão e administração pública. Temos, segundo SCHVARSBERG (2012):

O trabalho integra, em suma, um debate contemporâneo acerca do espaço público como “terra de ninguém”. Hoje, o espaço “não privatizado”, que mantém sua função original – de “uso comum do povo” –, acaba sofrendo os efeitos da falta de

⁸ Nota Explicativa (N.E.) Obsolescência: condição de desuso, antiquado, arcaico. Aplica-se o conceito ao sistema de produção e consumo de bens materiais. O avanço tecnológico influencia mudanças de hábitos e costumes e como tal afetam os espaços arquitetônicos e urbanísticos.

responsabilidade para se cuidar. A questão está contemplada nos direitos difusos à cidade, que trata do acesso e usufruto dos espaços públicos que sejam qualificados, mormente o seu pleno desempenho e utilização.

Manter a cidade, ou as cidades, em funcionamento e buscar evitar o caos, já corresponde a uma realidade diária, de amplo espectro de atuação técnica e funcional da administração pública. Obviamente, detivemo-nos a tais considerações no sentido de demonstrar os efeitos da estrutura urbana em sua conservação, e tomamos os fenômenos de abandono e degradação, dela decorrente, como foco da dissertação.

1.3 DADOS ESTATÍSTICOS e INDICADORES SOCIOECONÔMICOS do DISTRITO FEDERAL

Os dados estatísticos e indicadores sociais do presente subitem trazem o vínculo do trabalho às fontes oficiais de pesquisa e dados censitários do Distrito Federal. Consideram-se os indicadores que contribuem para a descrição de características locais de ocupação e uso do solo, dando consistência e sentido às incursões sobre as realidades locais do território do DF, a fim de se permitir uma avaliação, ainda que incipiente, do sistema de conservação urbana e a correspondente grandeza e quantificação para o enfrentamento de questões do abandono e degradação. Para tanto, são elaboradas tabelas de dados das regiões administrativas – RAs do DF –, que nos servem de suporte para a criação de um indicador próprio para a quantificação das demandas por serviços de conservação e manutenção urbana. O indicador denominado *Índice Comparativo de Dificuldade Operacional de Conservação Urbana e Segmentos Rurais por Regiões Administrativas do DF* calcula-se por ordem crescente ou decrescente das grandezas consideradas, comparando-se entre as RAs: ordem decrescente de renda e escolaridade (tabela 1); ordem crescente de área das RAs (tabela 2); ordem crescente de número de domicílios (tabela 3).

O propósito de se estabelecer o índice consiste em podermos visualizar a complexidade do tratamento e manutenção física do espaço urbano e, desta forma, contribuir com as ações setoriais das concessionárias de serviços públicos e da administração direta do governo, a quem cabe dimensionar os sistemas operacionais afins.

A tabela 1, que veremos à frente, é constituída por indicadores de consumo de energia elétrica, nos moldes da Pesquisa Distrital por Amostras de Domicílios – PDAD –

DF - CODEPLAN - 2011, com a qual se busca verificar os níveis de renda da população. A tabela apresenta, de forma indireta, a correlação com os níveis de escolaridade, apresentando desta forma o indicador educacional básico para aferir questões que se aplicam à problemática da degradação urbana.

O intuito da tabela traz evidências no âmbito da renda tanto quanto do nível de escolaridade, sendo que ambos os fatores, quando precários, conformam quadros sociais adversos às melhores condições de conservação e qualificação do espaço urbano. Não obstante, pode-se aferir, mediante a computação dos dados, que uma determinada localidade, a despeito das condições desfavoráveis de renda e de escolaridade, pode vir a alcançar um Índice de Dificuldade Operacional de Conservação um tanto melhor em relação a um trecho territorial densamente construído, mas de maior renda, a envolver efetivamente custos comparativamente muito mais elevados para a operacionalização do sistema. Neste sentido, ressaltamos que a melhoria das condições de habitabilidade e de infraestrutura urbana, em localidades de menores dimensões territoriais e pequena quantidade relativa de domicílios, passa a depender, a nosso ver, tão somente da capacidade de mobilização e participação da população em defesa de seus direitos, mas também depende do fato de estas localidades virem a constituir, de forma direta e inequívoca, objeto das decisões governamentais em relação às prioridades das políticas públicas.

A tabela 2 traz a extensão do território das administrações regionais, o que constitui parâmetro de ordem logística e operacional do sistema de conservação urbana. A tabela 3 contém o quantitativo de domicílios, útil para aferir graus de vitalidade urbana das cidades do DF, tanto quanto das demandas indiretas por serviços urbanos.

Renda Domiciliar Média Mensal, Per Capita Média Mensal e Gini, segundo as Regiões Administrativas Distrito Federal 2011						
O Distrito Federal subdivide-se em 31 (trinta e uma) Regiões Administrativas (RAs)	Renda Domiciliar Média Mensal		Renda Per Capita Média Mensal			GINI (índice de desigualdade de renda)
	Valores Absolutos R\$ 1,00	Valores em Salários Mínimos	Valores Absolutos R\$ 1,00	Valores em Salários Mínimos	Ordem decrescente de renda	
RA XXV SCIA-Estrutural	1.263,01	2,32	306,42	0,56	30	0,354
RA XXVIII Itapoã	1.358,96	2,49	343,8	0,63	29	0,338
RA XXIII Varjão	1.575,83	2,89	424,65	0,78	28	0,403
RA XIV São Sebastião	1.877,41	3,44	501,47	0,92	27	0,400
RA XV Recanto das Emas	1.914,18	3,51	491,12	0,9	26	0,414
RA VII Paranoá	1.957,86	3,59	487,55	0,89	25	0,407
RA XXI Riacho Fundo II	2.156,37	3,96	563,31	1,03	24	0,423
RA XII Samambaia	2.158,99	3,96	577,67	1,06	23	0,427
RA VI Planaltina	2.308,51	4,24	634,35	1,16	22	0,462
RA IX Ceilândia	2.351,83	4,32	642,69	1,18	21	0,462
RA IV Brazlândia	2.443,12	4,48	642,21	1,18	20	0,464
RA XIII Santa Maria	2.483,73	4,56	658,97	1,21	19	0,452
RA XXIX SIA	2.736,80	5,02	827,94	1,52	18	0,382
RA XVII Riacho Fundo	3.271,14	6,00	850,72	1,56	17	0,457
RA II Gama	3.604,08	6,61	1.015,77	1,86	16	0,456
RA XIX Candangolândia	4.066,56	7,46	1.064,08	1,95	15	0,446
RA III Taguatinga	4.427,16	8,12	1.310,86	2,41	14	0,453
RA VIII Núcleo Bandeirante	4.544,85	8,34	1.388,09	2,55	13	0,439
RA XXVI Sobradinho II	4.858,82	8,92	1.330,25	2,44	12	0,505
RA V Sobradinho	4.872,95	8,94	1.455,34	2,67	11	0,444
RA X Guará	6.016,32	11,04	1.850,35	3,4	10	0,413
RA XXX Vicente Pires	6.327,82	11,61	1.707,94	3,13	9	0,427
RA XI Cruzeiro	6.580,22	12,07	2.021,16	3,71	8	0,380
RA XX Águas Claras	7.979,76	14,64	2.375,70	4,36	7	0,426
RA I Brasília	10.484,55	19,24	3.648,89	6,7	6	0,378
RA XXVII Jardim Botânico	11.817,42	21,68	3.449,62	6,33	5	0,347
RAXXII Sudoeste/Octogonal	11.963,81	21,95	4.727,42	8,67	4	0,350
RA XXIV Park Way	12.809,28	23,50	3.656,21	6,71	3	0,421
RA XVIII Lago Norte	14.084,57	25,84	4.864,87	8,93	2	0,349
RA XVI Lago Sul	18.950,96	34,77	5.756,38	10,56	1	0,323
RA XXXI Fercal	-	-	-	-	-	-
Distrito Federal	4.640,86	8,52	1.318,85	2,42		0,510

Tabela 1 - Fonte: CODEPLAN – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD/DF-2011

Os resultados da pesquisa mostram alta correlação entre o grau de instrução e a renda domiciliar. Nas regiões de alta renda, como Lago Norte, Lago Sul e Sudoeste/Octogonal, a maioria da população possui nível superior, enquanto nas de baixo poder aquisitivo, como a Vila Estrutural e o Itapoã, este percentual não chega a 1%, conforme a Tabela 5.2 e Gráfico 7 PDAD/DF-2011. Somando-se a quantidade dos que se declararam analfabetos, dos que sabem ler e escrever e dos que se encontram em processo de alfabetização de adultos, totaliza-se 3,71%, ressaltando-se que estes, somados aos que possuem o ensino fundamental incompleto, totalizam cerca de 33% da população.

ÁREAS URBANA E RURAL, SEGUNDO AS REGIÕES ADMINISTRATIVAS – DISTRITO FEDERAL				
REGIÕES ADMINISTRATIVAS	ÁREA (Km²)			Ordem crescente de área
	Total ⁽¹⁾	Urbana ⁽²⁾	Rural	
RA – XXIII – Varjão	1,50 ⁽³⁾	1
RA-XI – Cruzeiro	2,80	2,80	-	2
RA-VIII – Núcleo Bandeirante	5,00	...	...	3
RA – XXII – Sudoeste/Octogonal	6,20 ⁽³⁾	4
RA-XIX – Candangolândia	6,61	1,27	5,34	5
RA-XVII – Riacho Fundo	25,50	...	...	6
RA – XXV – SCIA ⁽⁴⁾	29,00 ⁽³⁾	7
RA – XXI – Riacho Fundo II	30,60 ⁽³⁾	8
RA – XX – Águas Claras	31,50	...	...	9
RA-X – Guará	37,50	...	...	10
RA – XXIV – Park Way	64,20 ⁽³⁾	11
RA-XVIII – Lago Norte	64,60	...	...	12
RA-XV – Recanto das Emas	101,22	8,80	92,42	13
RA-XII – Samambaia	102,60	...	...	14
RA-III – Taguatinga	105,00	...	...	15
RA-XVI – Lago Sul	183,39	28,20	155,19	16
RA-XIII – Santa Maria	215,86	7,28	208,58	17
RA-IX – Ceilândia	230,33	29,10	201,23	18
RA-II – Gama	276,34	15,37	260,97	19
RA – XXVI – Sobradinho II	285,00 ⁽³⁾	20
RA-V – Sobradinho	287,60	...	...	21
RA-XIV – São Sebastião	383,71	4,56	379,15	22
RA-I – Brasília	450,20	...	...	23
RA-IV – Brazlândia	474,83	5,24	469,59	24
RA-VII – Paranoá	853,33	2,84	850,49	25
RA-VI – Planaltina	1.534,69	11,32	1.523,37	26
RA – XXVII – Jardim botânico	...	...	...	...
RA – XXVIII – Itapoã	...	...	...	...
RA – XXIX – SIA ⁽⁵⁾
RA - XXX - Vicente Pires	...	...	...	...
RA - XXXI - Fercal	...	...	...	...
DISTRITO FEDERAL	5.789,16	255,25	5.553,91	

Tabela 2 - Fontes: Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH -, Subsecretaria de Política Urbana e Informação - SUPIN -, Diretoria de Informação - DIRIN -, Sistema de Informação Territorial e Urbano - SITURB / Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD⁹.

⁹ Nota: Inclui-se nas áreas rurais os parques nacionais, reservas florestais e áreas de proteção ambiental. Os limites das Regiões Administrativas RA-I, RA-X, RA-XVII e RA-XVIII, que cederam espaço físico para as novas RAs, assim como os das novas RAs, não foram redefinidos e se encontram na dependência de aprovação pelo legislativo do DF

Quantidade de domicílios ocupados, por tipo, segundo as Regiões Administrativas - Distrito Federal – 2011									
Distrito Federal e Regiões Administrativas	Total	Ordem crescente por nº de domicílios	Casa	Barraco	Cômodo	Quitinete/Estúd.	Flat	Apartamento	Uso Misto
RA XXIX SIA	1.435	1	35	0	0	315	0	875	175
RA XXIII Varjão	2.334	2	1.656	198	0	78	0	390	12
RA XXIV Park Way	4.977	3	4.896	63	0	9	0	0	9
RA XIX Candangolândia	5.236	4	4.818	22	0	77	11	308	0
RA VIII Núcleo Bandeirante	7.212	5	3.492	84	0	336	24	3.276	0
RA XXVII Jardim Botânico	7.245	6	7.245	-	0	0	0	0	0
RA XXV SCIA –Estrutural	8.313	7	6.970	1.173	17	17	0	51	85
RA XVI Lago Sul	8.560	8	8.544	0	0	16	0	0	0
RA XI Cruzeiro	10.183	9	2.380	0	0	68	17	7.718	0
RA XXI Riacho Fundo II	10.200	10	9.911	51	0	51	0	170	17
RA XVII Riacho Fundo	10.476	11	9.990	90	0	54	36	288	18
RA XVIII Lago Norte	10.860	12	7.880	0	0	840	0	2.140	0
RA VII Paranoá	11.760	13	11.020	140	60	340	0	200	0
RA IV Brazlândia	12.180	14	11.700	320	0	40	0	120	0
RA XXVIII Itapoã	14.016	15	13.704	120	0	48	0	0	144
RA V Sobradinho	16.975	16	13.175	50	25	200	0	3.525	0
RA XXX Vicente Pires	18.408	17	17.914	208	0	0	0	234	52
RAXXII Sudoeste/Octogonal	22.165	18	0	0	0	775	0	21.390	0
RA XIV São Sebastião	24.072	19	23.460	204	68	170	0	170	0
RA XXVI Sobradinho II	25.843	20	25.456	129	0	0	0	172	86
RA XIII Santa Maria	32.604	21	30.362	152	0	38	0	2.014	38
RA X Guará	34.238	22	17.670	0	38	342	0	16.188	0
RA XV Recanto das Emas	34.320	23	33.520	240	0	120	40	320	80
RA XX Águas Claras	35.350	24	14.805	175	35	1.330	0	18.725	280
RA II Gama	37.711	25	32.852	129	0	172	0	4.472	86
RA VI Planaltina	48.048	26	46.368	224	0	336	0	952	168
RA XII Samambaia	60.696	27	58.752	486	0	432	0	972	54
RA III Taguatinga	65.182	28	48.530	46	0	644	46	15.778	138
RA I Brasília	86.583	29	12.887	0	0	6.517	441	66.738	0
RA IX Ceilândia	116.910	30	111.618	756	162	2.052	0	1.998	270
RA XXXI Fercal	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Distrito Federal	784.092	...	591.610	5.060	405	15.417	615	169.184	1.712

Tabela 3 Fonte: CODEPLAN – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD/DF-2011

Referente à tabela 2:

⁽¹⁾ - Cálculo efetuado pela Companhia do Desenvolvimento do Planalto Central, tomando como referência os memoriais descritivos dos limites das Regiões Administrativas lançadas sobre a base cartográfica 1:10.000. A área total do Distrito Federal, divulgada pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, é de 5.822,1 Km².

⁽²⁾ Cálculo efetuado a partir dos polígonos dos setores censitários do IBGE (censo de 1991), classificados como urbanos ou de características urbanas. Os polígonos dos setores censitários foram referenciados à base cartográfica do Distrito Federal, escala 1:10.000. As Regiões Administrativas criadas a partir de 2003 ainda não dispõem do total das áreas urbana e rural definidas, assim como aquelas que cederam espaço físico para criação das novas RAs.

⁽³⁾ Informações sujeitas a modificação.

⁽⁴⁾ Setor Complementar de Indústria e Abastecimento inclui a Estrutural.

⁽⁵⁾ Setor de Indústria e Abastecimento.

Tomando-se a ordem das tabelas e a fórmula: peso 1 para renda e escolaridade, 2 para distâncias a percorrer, 3 para nº de domicílios, aplica-se a somatória (tab1 + tab2 + tab3):

$$Iop = (tab1 \times 1) + (tab2 \times 2) + (tab3 \times 3)$$

$$Iop \text{ máximo} = (30 \times 1) + (30 \times 2) + (30 \times 3) = 180$$

$$\text{Exemplo: RA I Administração Brasília: } Iop = (6 \times 1) + (23 \times 2) + (29 \times 3) = 139$$

Regiões Administrativas	Tabela 1 Ordem decrescente de renda e nível de escolaridade	Tabela 2 Ordem crescente de área	Tabela 3 Ordem crescente de nº de domicílios	Índice Comparativo de Dificuldade Operacional de Conservação Urbana e Segmentos Rurais * (Iop) $\sum 6 \text{ a } 180$
RA I Brasília	$6 \times 1 = 6$	$23 \times 2 = 46$	$29 \times 3 = 87$	$\sum = 139$
RA IX Ceilândia	$21 \times 1 = 21$	$18 \times 2 = 36$	$30 \times 3 = 90$	$\sum = 147$

O IOP (mínimo = 6) extrai-se da probabilidade (P) da RA comparecer, dentre todas e simultaneamente, como de maior renda e nível de escolaridade; menor dimensão territorial e o menor número de domicílios: $P = 1/30 \times 1/30 \times 1/30 = 0,000037$. Ocorre, portanto, uma probabilidade muito pequena de vir a ocorrer. Sugere-se a escala de referência analítica: IOP 6 a 60 (baixo); IOP 61 a 120 (médio); IOP 121 a 180 (alto). Considerando-se os traços de renda da população correlacionados aos níveis de escolaridade, a área de abrangência – dimensões geográficas (Km²) – das regiões administrativas do DF e a quantidade de unidades domiciliares, trazemos a seguinte figura:

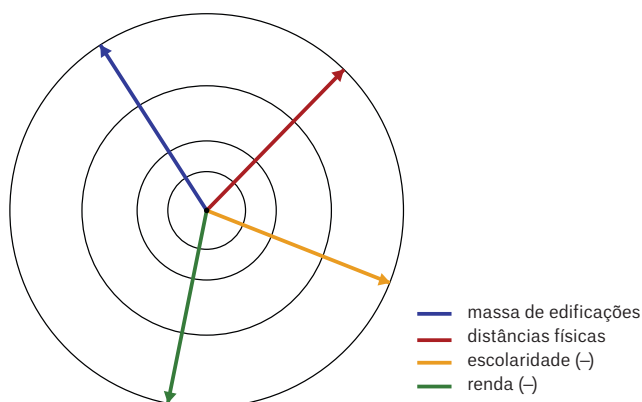
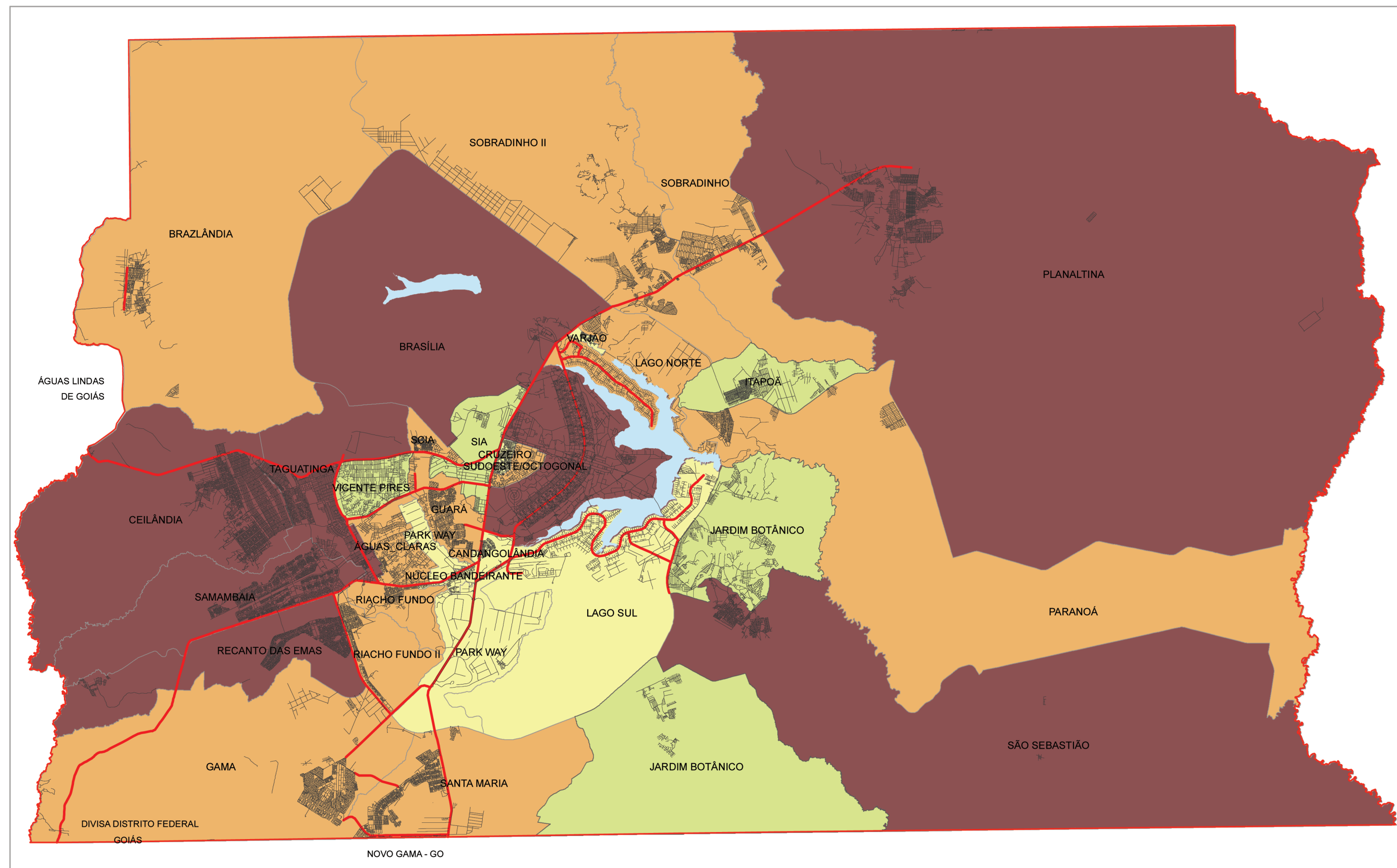


Figura 1 - Fatores positivos e negativos cálculo IOP

Regiões Administrativas do Distrito Federal	Tabela 1 Ordem decrecente de renda e nível de escolaridade	Tabela 2 Ordem crescente de área	Tabela 3 Ordem crescente de nº de domicílios	Índice Comparativo de Dificuldade Operacional de Conservação Urbana e Segmentos Rurais * (<i>IOP</i>) Σ 6 a 180
RA VI Planaltina	22	26	26	152 (alto)
RA IX Ceilândia	21	18	30	147 (alto)
RA I Brasília	6	23	29	139 (alto)
RA XII Samambaia	23	14	27	132 (alto)
RA III Taguatinga	14	15	28	128 (alto)
RA XIV São Sebastião	27	22	19	128 (alto)
RA XV Recanto das Emas	26	13	23	121 (alto)
RA XIII Santa Maria	19	17	21	116 (médio)
RA VII Paranoá	25	25	13	114 (médio)
RA XXVI Sobradinho II	12	20	20	112 (médio)
RA IV Brazlândia	20	24	14	110 (médio)
RA II Gama	16	19	25	104 (médio)
RA V Sobradinho	11	21	16	101 (médio)
RA XX Águas Claras	7	9	24	97 (médio)
RA X Guará	10	10	22	96 (médio)
RA XXI Riacho Fundo II	24	8	10	70 (médio)
RAXXII Sudoeste/Octogonal	4	4	18	66 (médio)
RA XXV SCIA –Estrutural	30	7	7	65 (médio)
RA XVIII Lago Norte	2	12	12	62 (médio)
RA XVII Riacho Fundo	17	6	11	62 (médio)
RA XVI Lago Sul	1	16	8	57 (baixo)
RA XI Cruzeiro	8	2	9	39 (baixo)
RA XIX Candangolândia	15	5	4	37 (baixo)
RA XXIII Varjão	28	1	2	36 (baixo)
RA VIII Núcleo Bandeirante	13	3	5	34 (baixo)
RA XXIV Park Way	3	11	3	34 (baixo)
RA XXVII Jardim Botânico	5	...	6	...
RA XXVIII Itapoã	29	...	15	...
RA XXIX SIA	18	...	1	...
RA XXX Vicente Pires	917	...	17	...
RA XXXI Fercal	...	...	...	...

Tabela 4 - Índice Comparativo de Dificuldade Operacional de Conservação Urbana e Segmentos Rurais (*IOP*)

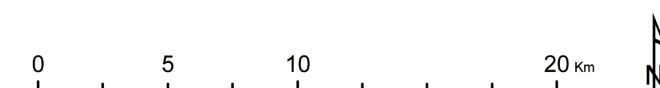
* Nota: A ausência de dados sobre a área (Km²) das RAs Jardim Botânico, Itapoã, SIA, Vicente Pires, tanto quanto a recente criação da RA XXXI – Fercal, acarreta distorções no cálculo da última coluna (índice de dificuldade operacional de conservação urbana e segmentos rurais: Σ 6 a 180) passíveis de correção na medida da constituição dos dados.



LEGENDA

- IOP BAIXO 6 - 60
- IOP MÉDIO 61- 120
- IOP ALTO 121- 180
- Ras IOP's base de dados indefinida

- Eixos Viários - Pista Dupla
- Limites das Regiões Administrativas (em estudos)
- Projeto de Lei 130/2009 CLDF



DISTRITO FEDERAL - ESCALA 1:275.000
ÍNDICE COMPARATIVO DE DIFICULDADE DE CONSERVAÇÃO URBANA E SEGMENTOS RURAIS - IOP
PESQUISA - FAU UnB 2012/2013

1.4 A VERTENTE PÚBLICA DO ESPAÇO

O espaço público, por si só, representa um universo amplo de conceitos com os quais devemos lidar. Conforme relatado no resumo desta dissertação, o vemos em quatro níveis diferenciados, a saber:

- 1) As áreas de uso comum do povo, que abarcam os lugares públicos tais como calçadas, áreas verdes, praças, parques e interstícios urbanos;
- 2) A resultante edilícia do planejamento, que abarca os edifícios públicos, equipamentos urbanos (exemplo: uso institucional, estações ferroviárias, delegacias e outros da competência setorial) e mobiliário urbano (abrigo para passageiros do transporte público); galerias e marquises de uso público (no que tange ao direito de livre circulação, a despeito de a administração ser essencialmente privada), vazios urbanos e terrenos baldios mal cuidados;
- 3) A resultante edilícia do planejamento na interface com o espaço privado, ao evocar o poder de polícia administrativa no que se refere ao Art. 14 da Lei Distrital nº 2.015, de 08 de outubro de 1998, *in verbis*:

“É dever do proprietário, usuário ou síndico comunicar à coordenação do Sistema de Defesa Civil e à Administração Regional as ocorrências que apresentem situação de risco iminente, que comprometam a segurança e a saúde dos usuários e de terceiros ou impliquem dano ao patrimônio público ou particular, bem como adotar providências para saná-las”;
- 4) O sistema viário, na forma apontada por SERPA (2011) ao entrevistar Gilles Clément, um renomado paisagista francês:

[...] como componente do espaço urbano, que apesar de seu caráter público, não é inteiramente utilizável, o espaço desenhado para os automóveis vem acompanhado de passarelas e de passagens subterrâneas para que se possa atravessar as vias rápidas, cada vez mais numerosas. Na maior parte dos casos, aquilo que chamamos de espaço público não deveria ser chamado assim. São espaços mecânicos, feitos para robôs e máquinas, não para os seres humanos.

Propugna-se pela percepção e representação de problemas urbanos recorrentes, que prejudicam a *fluidez*¹⁰ no processo de desenvolvimento urbano, sobre o qual se espera a sua recomposição em torno de ações preventivas em relação aos danos ao patrimônio público e compensatório das perdas de desempenho e descaracterização do espaço.

Interessa-nos observar as práticas cotidianas, as situações corriqueiras de cuidados com o espaço que cada cidadão utiliza, as dinâmicas do “envelhecimento” dos edifícios, nos graus mais impactantes dos cenários de deterioração aguda, a exemplo de embargos de obras que se prolongam por muitos anos, os vazios intersticiais degradados, a formar um “mapa de desolação”, sinal de um conceito que trazemos inspirado no termo médico “paralisia”, no qual cabe a ideia de irreversibilidade, do irremediável, mas também do que seja somente transitório, pronto para ser “reconstruído” em virtude das dinâmicas e transformações sociais latentes na sociedade.

O “envelhecimento” deve ser relativizado quando aplicado às cidades, pois é difícil fazer analogia com a vida orgânica ou animal, por exemplo. As edificações simplesmente possuem tais parâmetros de tempo, já que cidades com menos de 50 anos podem ser consideradas em sua primeira infância em termos históricos. SCHVARSBERG (2013).

Por fim, buscaremos aprofundar a matéria e apontar onde perceber as nuances de processos de desgaste natural ou induzido das edificações, ademais expor a vinculação do tema com a problemática de acesso à moradia e suas implicações com o *modus operandi* da conservação do patrimônio construído da cidade.

Lançado o desafio, temos pela frente a *Situação-Problema*¹¹, que compreende o estabelecimento de regras de proposições de análise do tema.

¹⁰ SANTOS, M., SILVEIRA, M. L. O Brasil: território e sociedade no início do séc. XXI. Record, Rio de Janeiro, 2001, p.261-262 “[...] Uma das características do presente período histórico é, em toda parte, a necessidade de criar condições para maior circulação dos homens, dos produtos, das mercadorias, do dinheiro, da informação, das ordens etc. Os países distinguem-se, aliás, em função das possibilidades abertas a essa fluidez. [...]”

¹¹ Conforme *Manual para Elaboração de Projetos e Relatórios de Pesquisa, Teses, Dissertações e Monografias* de BASTOS, Lília da Rocha, PAIXÃO, Lyra, FERNANDES, Monteiro Lucia et al. [20__] p.2

1.5 PROBLEMÁTICA DE ANÁLISE DO ABANDONO E DEGRADAÇÃO

Na vinculação com a linha de pesquisa, planejamento urbano e projeto urbanístico são vistos sob a ótica das causas objetivas das variáveis de análise, assim como também das subjetividades conjunturais, da leitura do *espaço abandonado ou degradado* entendido aqui como em *condições de desuso, sem destino* ou em processo de decadência física e funcional. Também se verificam os graus de deterioração, entendidos aqui como decorrentes das características locais do espaço urbano, que vão de estados menores a maiores de degradação.

Na vertente ampliada da análise do fenômeno, ao se percorrer a cidade, observam-se aspectos afeitos aos prejuízos econômicos e transtornos urbanos no tempo de permanência no estado físico em questão, o que proporciona aos objetos elencados a razão das potencialidades empíricas de um inventário e mapeamento de ocorrências, postos no capítulo de metodologia da dissertação. Neste sentido, o trabalho pressupõe um olhar crítico, “clínico” e sistemático sobre a cidade, com a intenção de contribuir como instrumental de política urbana, a manter o foco sobre os espaços ditos deteriorados e estabelecer objetivos para planos de ação, projetos de gestão e de políticas públicas a integrarem algo que esteja degradado, no intuito de promover sua reabilitação, revitalização e outros tipos de intervenção que sejam necessárias.

Não custa ainda repaginarmos a *gentrificação*¹², extraindo ideias para uma ação de planejamento mais agregadora e fiel aos preceitos da justiça social, em prol da melhor qualidade de vida urbana¹³ para as cidades do Distrito Federal.

Via de regra, a degradação espacial pode ser percebida na origem, anterior ao uso e ocupação, podendo ser avaliadas antecipadamente as condições e possibilidades de vir a ocorrer. Para tanto, em todos os momentos do processo de concepção, planejamento e execução há que se observar os aspectos qualitativos e quantitativos das capacidades operacionais para o funcionamento e manutenção dos lugares. O projeto arquitetônico há que ser elaborado em conformidade com a concepção preventiva e levar em consideração os fatores que determinem a facilidade ou dificuldade para a

¹² “Gentrification” diz respeito a intervenções em espaços urbanos que provocam a sua melhoria e consequente valorização imobiliária, com retirada de moradores que pertençam a classes sociais menos favorecidas.

¹³ Entende-se qualidade de vida urbana no sentido da ênfase aos componentes físicos da cidade - edificações, espaços públicos: sistema viário, áreas verdes e equipamentos urbanos de uma maneira geral. O conceito merece aprofundamento, tendo sido apreendido em notas de aula, no curso de Seminários de Arquitetura e Urbanismo, Professor Paulo Castilho – Programa de Pós-Graduação – PPG FAU – UnB 2012.

conservação da obra edificada; o orçamento e as finanças não que ser planejados no sentido da proporcionalidade entre demandas criadas, ou a serem criadas, e a capacidade de atenção ao seu funcionamento real; as tecnologias e materiais aplicados na construção não que ser determinados em função da disponibilidade de assistência técnica e de peças de reposição até a utilização final do espaço, esteja ele disponível para as atividades previstas ou para as que surgem dos potenciais de uso dinâmico, diferenciados e não previstos, em que de fato o fenômeno passa a ser materialmente percebido.

Identificar o problema do abandono e degradação, a partir da apreensão de dados colhidos na pesquisa primária, constitui-se no método de *diagnóstico* e visa tornar-se instrumento de planejamento. Elevar-se-ão as causas, sejam hipotéticas ou evidentes, a partir da verificação *in loco*, de modo a contribuir para a prevenção dos processos de abandono dos espaços e a repercutir em sua conservação, manutenção, revitalização, reabilitação, reforma, requalificação e restauração¹⁴, conceitos pertinentes e reconhecidos na práxis do planejamento e gestão urbana.

Em termos gerais, a identificação do problema traz contribuições ao processo de sistematização do conhecimento, apontando as vias de precaução do abandono e degradação do espaço, de modo a coligir dotação orçamentária segura e suficiente a fim de prevenir a “falência” econômica de um determinado empreendimento ou de um lugar inteiro da cidade, se assim ocorre; considera-se necessária, ainda, maior abertura à crítica e participação da população no processo de planejamento, a fim de se evitar projetos inadequados, em que pese a ganância empresarial que, com frequência, leva a construções irregulares, fora das Normas edilícias, razão de medidas administrativas como embargo e interdição de obras, com alcance da via judicial do processo, normalmente tramitado sem maior divulgação ou conhecimento público, e que constituem motivos corriqueiros para obras paralisadas, a causarem os transtornos e preocupações a que ora nos referimos.

¹⁴ Os termos sublinhados nesta dissertação remetem-se ao Glossário, a fim de suprir às Notas Explicativas (N.E.) necessárias à melhor compreensão do texto.

Em outras palavras, tratamos das questões que trazem ou acarretam o “abandono” e a consequente degradação dos espaços construídos que se apresentam em graus variados de deterioração e obsolescência.

Visamos, ainda, listar a tipificação e a quantificação, na medida do possível, dos casos de *embargos administrativos ou judiciais*, de decisões políticas urbanísticas e normativas, bem como do abandono deliberado em prol de determinados projetos de caráter político-institucional e demais situações verificadas, sobre as quais este estudo pretende contribuir no sentido do encaminhamento de possíveis soluções. Pretende-se, ademais, atentar para os efeitos materiais, econômico-sociais e psicológicos decorrentes do problema. Para tanto, questiona-se: que simbologia o edifício, equipamento ou espaço urbano abandonado/degradado possui na paisagem, no urbanismo e na arquitetura? Quais políticas culturais e de conservação podem ser adotadas para reverter tal processo – a absorção de certa cultura *punk*¹⁵ ou o exorcismo sob a forma de tratamento como lixo urbano a ser enfrentado com tecnologias de demolição/implosão? Qual o conceito de cidade que queremos e que precisamos quando nos deparamos com os “lugares esquecidos”? Seriam estes fruto do vício de planejamento e projeto, ou simples vicissitudes da vida, com as quais temos que nos conformar? Quais critérios e ordem de prioridade poderão ser aplicados em ações públicas de fiscalização, projetos e obras nos casos tipificados? Qual terminologia técnica devemos adotar para a descrição de tais fenômenos? Por fim, o que fazer com os edifícios abandonados ou com os lugares esquecidos e degradados, que não são poucos, se levarmos em consideração os padrões mínimos de desempenho estético e funcional, de conservação e adequação física de diversos edifícios e espaços públicos que espera-se – ou se esperava – possuírem depois de decorridos os primeiros cinquenta anos desde a inauguração da nova capital, Brasília.

¹⁵ “Quem diria! Os primeiros punks brasileiros nasceram em Brasília, à sombra do poder, e eram quase todos filhos de figuras importantes do governo federal. [...] o que é ser punk? Nos idos de 77, alguns brasilienses adotaram ideias, roupas e comportamento punk. O que os caracteriza? Provocado, o pessoal de Brasília responde: punk não é uniforme, cara, é revolta. E revolta não é privilégio do proletariado paulista ou do subúrbio carioca. Punk é uma revolta sem planos detalhados, sem líderes estrategistas. Afinal, a proximidade do poder – se você ainda entende o poder como aquilo que acontece no Palácio do Planalto – não torna nem mais fácil, nem mais difícil, combatê-lo. É necessário sempre reformular as táticas, renegar os rótulos, destruir o lugar comum. Não é por acaso que os brasilienses fazem o rock mais ousado deste país.” Por Hermano Vianna Jr., “*Ai de Ti Brasília*”, *Blog Mixtura Moderna*, Nº 1, 1983.

É também ponto relevante a qualidade ambiental e urbanística em toda a extensão das “manchas urbanas” do Distrito Federal e entorno. As cidades que ocupam o território circunvizinho da fronteira com o Estado de Goiás possuem, de maneira geral, a feição do abandono, notadamente pela precariedade dos padrões construtivos e também pela falta de tratamento paisagístico, situação esta justificada, a grosso modo, pela falta de infraestrutura, o que faz permanecer a terra pública nua, à espera da “última” etapa, que seria a de intervenção paisagística. Há que se investigar a relação custo/benefício desta prática que vem se eternizando como certa síndrome, a de “obras inacabadas”.

1.6 DELIMITAÇÃO FÍSICA E TEMPORAL – ÁREA ESPECÍFICA DE ANÁLISE

Conforme ressaltamos na apresentação da dissertação, sobre a análise das condições locais, da abordagem comparativa entre *modelos* de superquadras do Plano Piloto, buscamos contemplar tipologias de superquadras que nos parecem “menos em destaque”, isto é, os padrões construtivos e de uso e ocupação do solo que nos trazem traços “normais”, sem maior apelo estético ou figura de arrojo estrutural mais significativo. Assim se habilitam a representar tipos que se propagam no território, compondo situações de conservação do espaço as mais corriqueiras e de maior representatividade quantitativa.

Tal decisão, útil até o momento da aprovação do projeto de dissertação, ocorrida no dia 10 de abril de 2013, mereceu de parte da banca de qualificação o indicativo de ampliação da área de abrangência do projeto, com o propósito de permitir a análise comparativa, uma quantificação mais significativa de dados com acréscimo de uma ou mais superquadras, e a introdução de novos parâmetros de avaliação do estado de conservação do espaço público e privado quando submetidos a diferentes condições de uso e ocupação, consorte os segmentos sociais que nele habitam, bem como a densidade populacional e outros fatores que naturalmente foram surgindo no decorrer do trabalho.

A propósito, apontou-se a superquadra SQN 312 como espaço factível da aplicação de procedimentos, se não idênticos, bastante semelhantes ao trabalho desenvolvido na SQS 209, vista anteriormente como um *estudo de caso* isolado.

Na motivação para a escolha da SQN 312, dentre outros aspectos revelados anteriormente e os que constam no capítulo 4, ressalta-se a originalidade do projeto arquitetônico e urbanístico, que atendia a uma honrosa expectativa histórica de que o

Plano Piloto de Lucio Costa também servisse como espaço de moradia para os segmentos menos abastados da população.¹⁶

O recorte temporal deste trabalho nos leva a tecer considerações em torno da questão histórica da mesma forma como a maioria dos pesquisadores, historiadores e acadêmicos costumam desenvolver seu raciocínio sobre os temas de pesquisa e formulação teórica. De fato, a leitura da teoria e história costuma tratar os fenômenos urbanos de acordo com conceitos normalmente atrelados à passagem do tempo. No caso em questão, quando o recorte temporal nos parece recente, desta forma contemporâneo, torna-se necessária – diria “obrigatória” – uma justificativa plausível que alimente a narrativa a partir de elementos básicos de historicidade, isto é, em condições de participar da narrativa histórica dos lugares.

Neste sentido cabe uma pergunta: Como pode Brasília, uma cidade nova em comparação com os aglomerados urbanos do período colonial e outras “ancestralidades”, enquadrar-se em um estudo sobre abandono e degradação urbana? Cabe, primeiramente, a interface com a engenharia de manutenção, da qual nos valem para evocar o saber popular, este que encontra respaldo na literatura técnica sobre o assunto – a *vida útil* das edificações. Para tanto, interessa estabelecer-se critérios, um parâmetro básico que nos sirva de referência, sobre a durabilidade das estruturas de concreto armado, segundo Marcelino (2008):

A explosão imobiliária a partir dos anos 70 produziu, com precipitação e sem a devida qualificação de mão de obra, edificações a merecer atenção. Os acidentes ocorridos demonstram o estado preocupante dessas edificações. A NBR 6118 nos leva a avaliar que a vida útil de uma edificação projetada, adotando-se os parâmetros de resistência do concreto Mpa 20, recobrimento variável de 2,5 a 5,5 cm, é de 50 anos.

As patologias do concreto devem sempre ser tratadas antes de ruína iminente, a partir dos sinais de alerta: fissuras, trincas, deformidades não podem ser negligenciadas, pois significam os primeiros sinais de ruína, e muitas vezes são erroneamente “corrigidas”, se não se observar as causas.

¹⁶ SUPERINTENDÊNCIA do IPHAN no DISTRITO FEDERAL. FERREIRA, Mendes Marcílio, GOROVITZ Matheus. 2009, p.46

Ocorre em larga medida, e relacionada com o aspecto temporal, a intenção de apresentar as localidades em foco como tipificação do processo de envelhecimento e desgaste natural, sendo que ambas as localidades nos trazem feições dignificantes do processo, em termos da crítica secular e do discurso romântico de Lévi-Strauss (2012):

Um espírito malicioso definiu a América como uma terra que passou da barbárie à decadência sem conhecer a civilização. Poder-se-ia, com mais acerto, aplicar a fórmula às cidades do Novo Mundo: elas vão do viço à decrepitude sem parar na idade avançada.

O recorte temporal surge, portanto, em decorrência do tempo de existência do próprio objeto, quando a pesquisa de campo, em diligência nos arquivos da Administração Regional de Brasília, aponta-nos o ano de 1960 entre as datas oficiais de autuação de processos de aprovação de projeto arquitetônico de mais de um edifício construído na SQS 209. A SQN 312 vem de período relativamente próximo àquele da SQS 209, portanto, seu projeto e construção também remontam ao início da década de 60. De lá para cá, passaram-se mais de cinquenta anos, tempo suficiente para revelar aspectos importantes da performance em conservação dos edifícios e do espaço público propriamente dito, no que concerne ao objeto de pesquisa, e que aponta o *desgaste natural* acometido àquelas localidades, SQS 209 e SQN 312, o que constitui aspecto relevante das intercorrências a ser levado em conta nas ações de planejamento e orçamento público.

Quanto às diferenças entre critérios utilizados para aferir a degradação de edificações residenciais, comerciais ou institucionais, em relação aos espaços públicos coletivos, como as áreas verdes e calçadas, tecemos algumas considerações. Primeiramente, faz-se notar que os parâmetros adotados no presente capítulo – renda e escolaridade, dimensões territoriais e quantidade de domicílios por região administrativa do DF –, são peças úteis na formulação ou criação de um Índice de Dificuldade Operacional de Conservação Urbana, porém não têm a pretensão, por si sós, de descrever os fenômenos de degradação ou deterioração do espaço urbano. Há que se levar em consideração outros elementos que se encontram disseminados por todo o espaço urbano: calçadas, áreas verdes, vias urbanas e redes de infraestrutura. Destes, destacamos uma particularidade – a fragilidade de dois sistemas: áreas verdes e calçadas. São significativas as situações e variados os tipos de ocorrência de degradação

↑ investimentos ↑ retorno econômico → propício à conservação

investimentos → retorno econômico → propício à degradação

[illegible]

Feitas estas considerações, apontamos para o que virá a aprofundar no próximo capítulo: aspectos teóricos e conceituais que desencadeiam o mapeamento

contido na metodologia. Pretende-se lançar mão de técnicas de geoprocessamento – pontos legendados no território do DF – e elaborar um registro sumário destas ocorrências em fichas de diagnóstico – o Estudo de Caso das Superquadras 209 Sul e 312 Norte –, dando enlace final sobre o tema.

CAPÍTULO 2

REFERENCIAIS TEÓRICOS e CONCEITUAIS

SUBSÍDIOS À COMPREENSÃO DO FENÔMENO

2.1 A LEITURA DE RICHARD SENNETT

A leitura de Richard Sennet, *o declínio do homem público*, traz um valioso compêndio histórico e psicológico com o qual preceitua a formação do homem individualista e expõe, de modo claro e convincente, a índole “narcisista” e “histérica” do nosso tempo. O qualitativo “histérico” é posto pelo autor como perturbação de caráter. Eminentemente associados, tais distúrbios psicológicos constituem causa expressiva de angústias e dissimulações da atualidade. “Os sintomas histéricos vistos na sociedade repressiva e erótica do século XIX teriam desaparecido por completo na sociedade moderna, não fosse o desgaste engendrado à vida pública”. Considere-se vida pública o meio em que ocorrem, na relação entre as pessoas, as deformações que se traduzem em formas de opressão: “é o que leva a fazer de si uma alternativa exacerbada, um investimento compensatório em si mesmo”. O significado do termo *histeria* varia de século para século em circunstâncias de conformismo, aborrecimento patético e outras formas de excesso e desequilíbrios compartilhados socialmente.

Tais conceitos, a despertar nossa natural curiosidade, discorrem sobre a psicologia social, a configurar outras aflições humanas presentes na sociedade contemporânea ocidental. Seu pensamento flui no sentido de demonstrar a perda de sentido e valor da ação impessoal no mundo, dele fazer parte sem os conflitos de ego, ou entre egos, que só pode ocorrer nas relações sociais quando se compartilha, ou ao menos se acolhe, valores que levam ao sentido de pertencimento, espécie de amor incondicional desprovido de interesse em ganhos pessoais, assim traduzidos:

A visão íntima se induz na proporção do abandono que sofre o domínio público vazio. Em um nível mais físico, o meio induz as pessoas a conceberem o domínio público como carente de sentido. Isto ocorre com a organização do espaço das cidades. Os

arquitetos que projetam arranha-céus e outras grandes construções que levam às grandes densidades se encontram entre os poucos profissionais que são obrigados a trabalhar com ideias contemporâneas acerca da vida pública, e certamente estão entre os que expressam e podem manifestar seus códigos aos demais, a partir de necessidades novas por eles criadas.¹⁷

Segundo SENNETT (2011), “em tempos remotos, no período clássico da história romana, a vida pública e privada existiam primordialmente em condições de equilíbrio, permaneciam ligadas, apenas que se tratavam as coisas com maior ou menor grau de intimidade.” O que se desenrolou desde o período de decadência do império romano consiste na exacerbação da causa privada, e agora, nos tempos modernos, é o momento histórico em que residem as distorções de postura em relação ao espaço social. O que não pertence ao indivíduo é por ele desprezado, não lhe diz respeito, portanto a distinção entre privado e público acaba por instalar preconceitos, prevenção, descaso ou desinteresse no tratamento da coisa pública. O autor trabalha o “vazio de expressão” na vida pública quando indaga: “existe alguma diferença na expressão pública e aquela apropriada à vida em intimidade?” A prevalecer os padrões de expressão pública dos discursos dos mandatários e o acolhimento sem crítica pelo povo, passa-se a sustentar a incolumidade do poder e a manutenção do *status quo*.

O ser individualista torna-se insensível às necessidades do outro, incapaz de interagir, deixa de tomar iniciativas para arregimentar a força grupal em torno de expectativas e necessidades comuns. Prepondera a soma exponencial de interesses individuais, muitas vezes desconexos, em detrimento do sentido da consciência coletiva que venha pautar o indivíduo em seu convívio com os demais, necessariamente uma ação política, postura que deveria ou mereceria ser assumida de modo a propiciar a interação e conjugação das diferenças no meio social.

As questões colocadas nos levam a situar o presente trabalho sob o ponto de vista das ciências sociais, fazem conexão com aspectos estritamente sociológicos, de visão crítica humanística que nos fornece elementos mais adiante utilizados como embasamento conceitual dos pressupostos, hipóteses e objetivos. “Toda situação que estabeleça uma distância entre as pessoas reforça a dissociação, também chamada

¹⁷ SENNETT, 2011. p19, 22, 272

alienação entre as partes, a separação, a divisão e o isolamento que regem e expressam o capitalismo, quando não é diretamente um resultado deste.”

Ao tratarmos o campo sociológico, deixamo-lo como substrato para outras apreensões teóricas e conceituais que nos colocam mais próximos do objeto de análise, isto é, o abandono e a degradação. O que diz respeito ao “desenho urbano”, inserido no planejamento como atividade de projeto urbanístico, considerando-se ainda os métodos e técnicas para concepção do espaço urbano, a despertar atenção e cuidados com as questões que possam acarretar “abandono e degradação”, é o que se busca apresentar no subitem seguinte.

Antes, porém, convém ressaltar que as ideias aqui relacionadas, como a da propriedade intelectual de Richard Sennett, pouco tem a ver o “individualismo”, por ele tão criticado, com o processo de “individação” posto por Carl Gustav Jung. O primeiro, já vimos, trata do egoísmo exacerbado, de suas causas e consequências nefastas para o espaço público, o que leva à desconexão entre indivíduo e sociedade; o segundo ressalta a grandeza do ser, o que eleva o humano, sua identidade e personalidade, neste sentido, algo bastante útil e necessário para o convívio social.

2.2 O ABANDONO E DEGRADAÇÃO NO DESENHO URBANO - ESPAÇO PÚBLICO E PRIVADO

Aqui se trata de transpor o plano existencial, filosófico, político e histórico da interação dos indivíduos com o espaço construído, em que pesem os aspectos culturais e educacionais vistos anteriormente. Agora trazemos a dimensão orgânica do espaço, no que se relaciona com a visão, a percepção sensorial, dos sentidos, que possa dar conta da “dimensão humana”, nos termos adotados por GEHL (2010), para usufruto das espacialidades de nossas cidades. Além de hábitos e costumes, os limites e adequações propostos dos espaços construídos, que o autor anteriormente citado, Richard Sennett, também reconhece na investidura do papel social dos arquitetos e urbanistas, serão vistos adiante. Alinhar esta e outras abordagens teóricas no cômputo da dissertação torna-se mister com a finalidade de se consolidar alguns conceitos gerais da prática do urbanismo, e podermos utilizar tais parâmetros na descrição de ocorrências de degradação dos espaços das superquadras SQS 209 e SQN 312, objeto de aprofundamento e análise comparativa.

A propósito deste subtema, mais que subsidiário aos gráficos, estatísticas, ou padrões matemáticos a serem aplicados, temos na obra de Jan Gehl considerações sobre níveis de vitalidade urbana a partir de relações geométricas, distâncias, alturas, a arregimentação – organização – *lay-out*, dentre outros aspectos, relatos e apreensões analíticas que nos possibilitam enxergar fatores do abandono e degradação dos espaços. Interessante observar a proximidade com a análise sintática, a morfologia urbana e outras disciplinas subsidiárias à atividade de projeto urbanístico, disciplinas estas também úteis ao aporte de manutenção preventiva e de condicionantes para a conservação da cidade. Ao citarmos a morfologia urbana e a análise sintática, remetemos às obras de Mumford (2004), um clássico sobre as origens, transformações e perspectivas das cidades do ponto de vista da forma e funções urbanas; Bill Hillier e Julienne Hanson (1989), e mais recentemente Frederico de Holanda (2010), são citados em nossas fontes bibliográficas como autores de abordagens significativas, aqui mencionadas, sobre a lógica social do espaço, tema afim com a dissertação.

Cumpramos ressaltar a variável tempo como fator importante de avaliação do que verdadeiramente ocorre em uma localidade, sujeita às impressões diversas em termos de dinâmica de ocupação e uso das espacialidades. Segundo Gehl, um conjunto de ruas e calçadas pode parecer mais movimentado ou vazio em razão do tempo de permanência das pessoas, característica sutil do trânsito de pedestres. A se levar em conta tal percepção, aplicando-se a Brasília, podemos observar as potencialidades de espaços como a via W3 sul e respectivas calçadas, com bons níveis de vitalidade pela presença de transeuntes e comércio variado. No entanto, a sua vitalidade, ainda que aceitável, sem dúvida um bom começo para programas ou projetos de requalificação urbana, segundo Maricato (2001), não é suficiente para garantir a conservação de maneira espontânea, visto que inúmeros edifícios se encontram em estado avançado de deterioração.

Ademais, a vitalidade percebida durante as semanas normais de trabalho queda-se comprometida à noite, nos feriados e fins de semana, o que acarreta vulnerabilidades observadas pela análise da variável tempo de utilização daquele espaço.

A Via W3 sul, por si só, é representativa de objeto de análise com potencial de estudo de caso da temática da degradação urbana no DF. Historicamente, confere-se um apanhado de fatores que causam ou tem causado a sua degradação. Aspectos

urbanísticos e socioeconômicos, na linha de diagnóstico, apontam para o primeiro período de implantação e funcionamento da W3 como local de comércio, que um dia serviu aos encontros casuais, passeios e atividades noturnas inclusive, como um local de caráter lúdico para a população. O advento dos *shopping centers*, acompanhado de campanhas publicitárias de grandes corporações comerciais, transferiu o interesse, à época, para este novo modelo de edificação em que concentram-se as atividades de lazer e comércio, fenômeno urbano que vem ocorrendo de forma generalizada no Brasil, principalmente nas grandes cidades, há algumas décadas. Passar da “vendinha” para o mercado, do mercado para o supermercado, do supermercado para o hipermercado é fenômeno semelhante. Assim, as pequenas unidades comerciais se esvaem e as ruas que as acolhiam, do mesmo modo, se “esvaziam” e, juntas, perfazem níveis de degradação e abandono que lhe são característicos, fenômeno crescente e correlacionado.

Na linha de prognósticos de ações de planejamento urbano, com propósitos de “regeneração” do espaço, pode-se afirmar que a implantação de uma infraestrutura impactante, como o VLT, venha a tornar possível a indução um processo de requalificação do setor – no caso, a Via W3 constitui um setor urbano de Brasília, identificado pela sigla CRS - Setor de Comércio e Residências Sul. Ocorre, no entanto, na atual conjuntura, como resultado de operações urbanas e empreendimentos urbanísticos de maior escala, que se vem observando, a tendência à *gentrificação*, dada a natureza elitista e a expectativa de grande valorização imobiliária que soe ocorrer na dinâmica urbana capitalista. Exemplo diverso, com melhores resultados, ocorreu na Lapa, antigo bairro central do Rio de Janeiro, outrora decadente, que se viu revitalizado sem nenhuma nova infraestrutura impactante, mas somente com o incremento da vida noturna e boemia, especialmente para o público jovem.

Em outra passagem, o autor trata do entendimento sobre o caráter funcional da cidade relacionado com as atividades urbanas, por ele colocadas em termos de atividades necessárias, opcionais e sociais, e sobre as quais traça um paralelo com os requisitos de qualificação física do espaço. Infere, deste modo, que as atividades necessárias requerem qualidades médias, enquanto as atividades opcionais referem-se aos espaços de alta qualificação em conformidade com as atividades a que se destinam, havendo ainda as atividades sociais, aquelas que pressupõem o encontro casual ou programado entre as pessoas, para os quais a qualificação do espaço faz-se

adequadamente por meio de arranjos contidos respectivamente um pouco abaixo e acima de uma linha média de qualificação.

A conjugação de conceitos advindos de autores que trabalham a esfera do espaço público traz à tona uma natural oscilação no tratamento de questões distintas – o que vem a ser público ou privado faz por merecer a atenção correspondente. A leitura de SERPA (2011) distingue o enfoque da geografia urbana através do uso de terminologia de interface direta com o planejamento urbano e a Arquitetura e Urbanismo, tornando-a bastante próxima do tema quando afirma: “a privatização dos espaços livres de uso coletivo é um problema que atinge as cidades como um todo, sem distinção de classes, como nos mostram as chamadas ‘invasões do colarinho branco’ em Salvador.”

Na distinção entre público e privado, temos também situações ambíguas: exemplo das superquadras de Brasília, em que as fachadas dos edifícios constituem propriedade privada, ainda que os próprios habitacionais do Exército Brasileiro, no caso da SQS 209, passem a merecer a atenção do Estado quando se apresentam situações de deterioração em grau avançado, sejam estas provenientes do desgaste natural, sejam ainda consequência de atos de depredação (pichações) ou do risco de sinistros, como o descolamento do revestimento – pastilhas e outros.

Em lotes unifamiliares, os afastamentos obrigatórios, os espaços de transição com marquises, varandas em balanço, com pouca ou nenhuma manutenção, completam os exemplos a merecer atenção mais acurada do Estado, normalmente a cargo dos órgãos de fiscalização.

A invasão de áreas públicas para utilização privada é matéria conexa – além do acinte da irregularidade administrativa, traz consequências na atribuição de responsabilidade e competência para manutenção e conservação do espaço. Há que se ponderar: no que tange às proximidades das residências, especialmente dos pilotis dos edifícios nas superquadras, restritos aos elementos de piso e aos jardins em torno das edificações, presume-se a possibilidade de um pacto administrativo com a Novacap, companhia responsável pela manutenção e conservação de áreas públicas de Brasília, que venha a permitir tratamentos singelos efetuados pelos próprios condomínios, desde que realizada a manutenção periódica dos jardins e que se mantenha o livre trânsito de pedestres nos pilotis, através das calçadas que a estes dão acesso.

Ademais, no que concerne aos espaços privados dos setores secundário e terciário da economia, da indústria de transformação não poluente, do comércio e prestação de serviços, que prevalecem no DF, constata-se que também estes sofrem com as sazonalidades e tendências à valorização ou desvalorização imobiliária em suas localidades. Com frequência, tal fato leva ao fechamento de estabelecimentos comerciais, o que se traduz na expressão “passo o ponto”, que denota uma busca de renovação e de novas tendências do mercado, em que o regime de locação se faz presente e leva à autorregulação do comércio estabelecido e de seus potenciais consumidores.

Da mesma forma, o abandono de lugares pode inferir a livre disposição do patrimônio particular, isto é, o direito de propriedade levado ao extremo faz com que se garanta a propriedade do bem ainda que este permaneça em condições de conservação muito precária. Imagine-se uma situação em que alguém que, por algum motivo, tenha que se ausentar ou mudar de cidade, deixe para trás os bens imóveis que possui, sem maiores cuidados com a manutenção. Tal situação merecerá atenção do poder público através da aplicação do Estatuto do Abandono¹⁸ e de outras medidas fiscalizatórias cabíveis. Assim, tratamos das intercorrências que suscitam a ideia de intervenção no espaço degradado, desde um jardim mal cuidado que se torne motivo para intervenção pública por meio de ação fiscal – em especial espaços que se encontrem “privatizados”, em geral por meio de cerca viva ou grade –, até os demais casos a serem considerados face às normas edilícias e de concepção paisagística da cidade.

¹⁸ Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/01

Art. 2º - A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

f) a deterioração das áreas urbanizadas; (Grifo nosso)

g) a poluição e a degradação ambiental; (Grifo nosso)

Na Publicação do Ministério das Cidades/ Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional: *Implementação de ações em Áreas Urbanas Centrais e Cidades Históricas: manual de orientação*. Brasília DF. 2011. p. 138 –140, foi avocada a aplicação do Estatuto das Cidades para configurar o Estatuto do Abandono, que dispõe *in verbis*:

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 5º - Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

(...) § 2º - O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

2.3 ABSTRAÇÕES GEOMÉTRICAS sob a ÓTICA de JAN GEHL

Buscando aprofundar a percepção dos elementos morfológicos da constituição do espaço arquitetônico e urbanístico, podemos associar, pela identificação, o binômio abandono/degradação com a grandeza dos sólidos e planos figurativos por meio dos quais se apresenta uma visão de “desenho urbano” sobre o tema. Planos verticais, quando intransponíveis, tornam-se propensos ao abandono e se configuram barreira radical, diferente do que ocorre com o plano horizontal, que exerce somente uma barreira sutil pela distância. O plano vertical, de barreira ostensiva, faz alusão ao medo que assoma, com ou sem razão objetiva, e ainda retrata as fortalezas de defesa do feudo – episódios tristes da história da humanidade, aos quais se contrapõe, poeticamente, a figura solidária, e solitária, do homem que alimenta as pombas no gramado próximo ao grande paredão (foto 4).



Fotos 1 e 2 - Praça Portugal, Setor de Embaixadas Sul

Planos horizontais, quando vazios, trazem a ideia e a marca da desolação, o que nos remete ao “deserto interior”, espécie de paisagem lunar, sem vida.



Fotos 3 e 4 - Plataforma Estação Rodoviária do Plano Piloto

Por fim, o que se observa tanto nos planos horizontais como nos verticais, nas situações em que constituam barreiras – vale dizer, a ausência de fluxo de pessoas na interligação dos planos, ou mesmo no próprio plano, por sua larga extensão ou pela intransponibilidade devido à altura –, são situações que afastam o cidadão da utilização do espaço de uma praça, por exemplo, constituindo um motivo bastante objetivo para sua degradação.



Foto 5 - Comércio local, Asa Sul



Foto 6 - Sobrado na cidade de Salvador – Bahia

Planos de marquises em altura remontam ao inacessível, à dificuldade de se efetuar a limpeza, com o acúmulo de teias de aranha e de outras sujidades causadas por insetos ou pela fuligem oriunda do tráfego de veículos. Em relação ao pé-direito duplo, no caso das residências particulares costuma-se usar vassouras de cabo prolongado para se efetuar a limpeza periódica, já no caso do Comércio Local da Asa Sul, por exemplo, o problema persiste sem solução alguma e talvez seja possível que falem escadas de serviço para uso coletivo.

No caso dos planos verticais sucessivos (foto 6), a dificuldade natural na circulação vertical dos seres humanos pode causar, além do incômodo na utilização de escadas, uma séria propensão à degradação de um ou mais pavimentos. Imagine-se, por exemplo, a restauração de um casarão na Avenida Jequitaia ou na Rua da Boa Viagem, na Cidade Baixa em Salvador, que se encontram em ruína. Nos que possuem 4, 5, até 6 pavimentos, criam-se sérias dificuldades na circulação vertical. Independentemente das razões que sugerem a reforma do edifício, a sua conservação ou preservação, o problema permanece. Estas impressões sobre a qualificação do espaço, do ponto de vista funcional e morfológico, prestam-se à consolidação de conceitos que tratam do objeto de

estudo: o que é o abandono e a degradação espacial, e quais são suas implicações nas atividades de conservação do patrimônio construído da cidade.

Fazendo-se um paralelo com os métodos e técnicas de programação arquitetônica, na qual se estabelecem as necessidades funcionais da forma, os fluxos e dimensionamento dos espaços, no caso do urbanismo, particularmente em Brasília, tem comparecido o instrumento denominado Norma Técnica de projeto urbanístico, a balizar a elaboração e a servir aos critérios de análise e aprovação dos projetos urbanísticos nas instâncias competentes.

Veremos em seguida alguns croquis ilustrativos que sugerem a propensão às anomalias e à dificuldade de conservação do espaço – relação de espaço aberto/fechado: quanto maior a visibilidade, maior a probabilidade de se manter o bom estado de conservação; da mais simples e direta condição de conservação ao grau máximo de dificuldade e risco de sinistro em situações de camuflagem ou total invisibilidade; no que se refere às distâncias, quanto maiores sejam, maior será a propensão e o desânimo para a apropriação, o uso e a conservação.

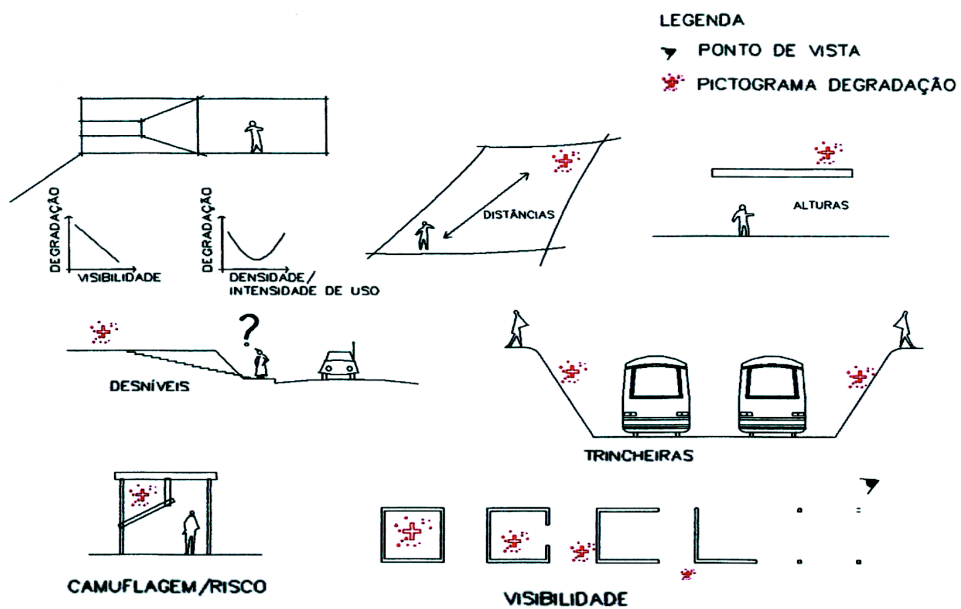
A afirmativa é válida para escala regional, em que espaços periféricos ou relativamente distantes do centro tornam-se sujeitos à degradação ambiental, por deposição de dejetos e falta de cuidados com a paisagem natural; taludes, declives, desníveis, trincheiras ficam sujeitos a processos de deterioração em razão da dificuldade operacional de acesso para os serviços de manutenção e conservação, assim como pela dependência de equipamentos e de operações especiais e dispendiosas. Considere-se também a densidade/intensidade de uso, elemento fundamental para o desempenho em conservação: espaços ociosos, ou densamente utilizados, tendem igualmente a sofrer impactos negativos em sua conservação.

O dimensionamento de uso é fator imprescindível em projetos de requalificação urbana, seja através de incentivos para melhor apropriação de espaços ociosos, seja pela disciplina, organização e aparelhamento mais resistente dos espaços de grande fluxo de usuários.

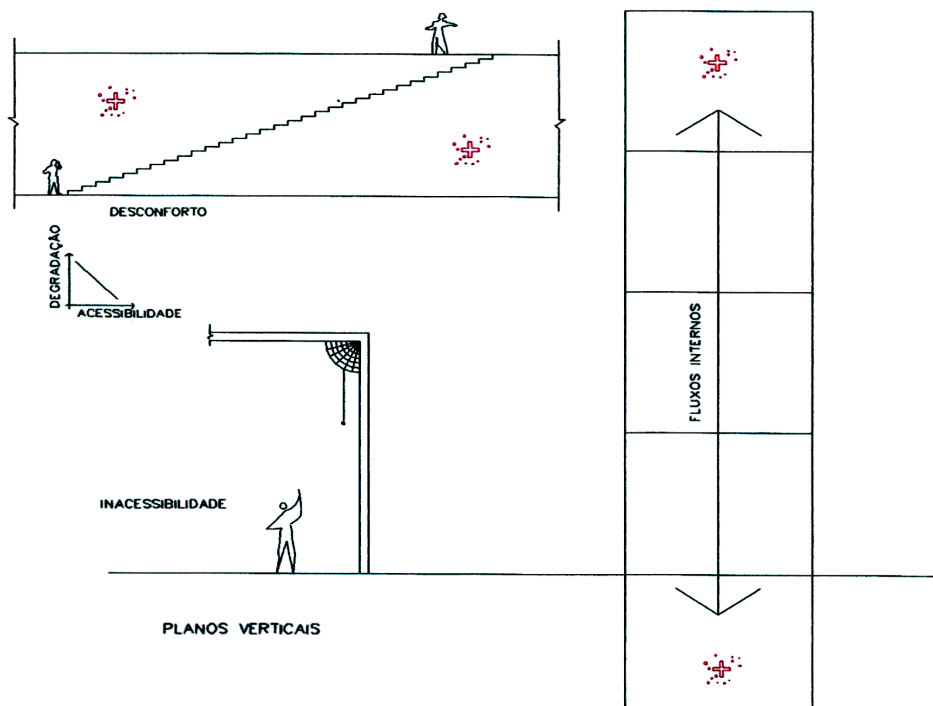
Para tanto, pode-se utilizar os recursos de análise, aqui mencionados, na avaliação de desempenho dos espaços urbanos, como, por exemplo, das praças sobrelevadas ou rebaixadas que, se não “vistas”, tornam-se propensas ao abandono,

caso da Praça Portugal localizada no Setor de Embaixadas Sul. Estes recursos constituem fatores que contribuem na elaboração de tecnologias de manutenção, por via da interação, e podem vir a proporcionar melhores resultados para a vida útil dos espaços edificados.

Tais preocupações aplicam-se à atividade de projeto arquitetônico e urbanístico. No caso dos estudos sobre abandono e degradação adotou-se a metodologia de levantamento e diagnóstico de ocorrências, mais próxima dos métodos e técnicas de manutenção predial, aplicável à conservação urbana. Percebe-se neste caso a interface com as técnicas e processos de produção e manutenção do ambiente construído, das quais trataremos mais adiante.



Croqui 1 – Fatores de degradação espacial



Croqui 2 – Fatores de degradação – planos verticais

2.4 ASPECTOS JURÍDICOS – COMENTÁRIOS À LEGISLAÇÃO

Ao considerarmos a natureza hierárquica das leis, desde a Constituição Federal às Leis Complementares, Ordinárias e as Normas editadas pelos diversos órgãos do Executivo, na forma de Decretos e Resoluções, cumpre-nos desde logo fazer remissão às disposições da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o novo Código Civil Brasileiro, sendo este, em princípio, o dispositivo legal em que o assunto é tratado. Neste sentido, pode-se afirmar que a degradação e abandono de bens materiais da cidade, seja o patrimônio público ou privado, comparecem como direito difuso e programático¹⁹ inserido na Carta Magna, Capítulo II, da Política Urbana, artigo 182, parágrafo 4º, e todos os seus incisos²⁰. Tal preceito constitucional eleva a questão à categoria de *direito universal*, portanto, de interesse de toda a população brasileira, conforme a presente compilação e os comentários sobre a legislação aplicável ao tema.

Temos, no caso do abandono, a ênfase ao direito de propriedade, regulado pelo Código Civil, daí podermos reafirmá-lo como um dos critérios para a perda da propriedade²¹. Obviamente que esta questão se presta ao tratamento das relações jurídicas entre as pessoas, no campo do direito privado, porém não deixa de chamar os gestores públicos à consciência sobre o real compromisso que têm com o patrimônio material da cidade, ou seja, o compromisso de não deixá-lo descuidado. Na perspectiva dos objetivos gerais e específicos do presente trabalho, havendo que conjugar os tópicos relacionados com o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) - EC, das sanções fiscais e Normas urbanísticas e edificações consideráveis para as situações de abandono e degradação urbana, estas acabam por comparecer, repetindo a “fórmula constitucional”, de modo difuso e programático. Se não, vejamos: os vocábulos deterioração ou

¹⁹ Compreende-se o sentido *programático* da Lei quando se apresenta mais como princípio político do que como possibilidade de vir a tramitar no fórum sob a forma de uma *ação judicial* que invoque determinado direito.

²⁰ [...] Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. [...] § 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

²¹ Lei nº 10.406, CAPÍTULO IV - Da Perda da Propriedade - Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: I - por alienação; II - pela renúncia; III - por abandono; IV - por perecimento da coisa; V - por desapropriação. (Grifo nosso)

degradação, que tratam a questão especificamente colhendo o seu significado objetivo, comparecem nas alíneas “f” e “g” do artigo exposto abaixo em nota de rodapé²². Nada dito sobre a palavra *abandono*, daí a ênfase à matéria que destacamos contida no Código Civil.

No que diz respeito à Lei Orgânica do Distrito Federal, o termo *degradação* é constantemente utilizado representando a preocupação do legislador com a preservação ambiental, sendo de todo carente de tratamento legislativo que pudesse representar a postura do Estado, no caso o Distrito Federal, para lidar com as questões levantadas, na presente pesquisa, das matizes do abandono. Tal fato nos leva a presumir a competência das diversas pastas das secretarias de estado, cada qual a seu modo, para intervir em situações e anomalias então detectadas. Porém, ocorre que o fazem sem que haja integração das competências específicas nas situações em que objetos ou eventos tendam a permanecer inertes, abandonados. Na atual conjuntura administrativa, aventa-se, por hipótese, algo que sugere a *ação direta* do governador a avocar para si a prerrogativa, em ações de caráter emergencial, a razão de *ter que agir*. Sob o risco de ocorrerem “improvisos”, porém, tal medida, se não colocada em Lei, poderia perfazer um bel prazer do mandatário. Prevalecem, portanto, no caso do abandono, quando muito, ações não sistematizadas, como também ocorre a solução de continuidade, acarretando em problemas que tendem a se manter sem solução, transpondo vários mandatos governamentais.

Quanto aos marcos legais mencionados, referentes ao EC, vemos nos dispositivos aqui elencados, a título de composição da pesquisa legislativa, as

²² Lei nº 10.257/2001, Art. 2º - A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...) III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente; [...]

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas; (Grifo nosso)
- g) a poluição e a degradação ambiental; (Grifo nosso)

possibilidades de ação do Estado e do(s) cidadão(s) perante fatos notórios que atinjam o público ou o privado.

Outrossim, chamamos a atenção sobre o vocábulo *avaliação*, ou a expressão *avaliação de resultados*, que não comparece explicitamente em momento algum no texto da Lei 10.257/01, ou seja, nada há que obrigue, portanto, no tocante à política urbana, o poder público a fazer *avaliações* periódicas de suas ações ou legislação posta em vigor. Tal fato, felizmente, não se tornou impeditivo para a reflexão sobre a eficiência e eficácia dos resultados da política urbana do DF, particularmente percebida na revalidação periódica dos planos de ordenamento territorial para o Distrito Federal, antes e depois da vigência do referido Estatuto. Observe-se o fato de os planos diretores - PDs serem o instrumento que define como a cidade e a propriedade urbana cumpre sua função social. O EC, neste sentido, determina que na Lei que os estabeleça deva constar os prazos de revisão ou atualização próprias do referido instrumento.

Destacamos ainda, no contexto das Leis ordinárias, a título de curiosidade, pois trata a questão de modo peculiar e bastante segura em relação aos objetivos almejados, a “Lei nº 2.236, de 14.10.1994, conhecida como lei do Centro, foi a segunda grande alteração na legislação urbanística do centro do Rio de Janeiro após as leis de criação das áreas de preservação.”²³ MAGALHÃES (2008)

Também tratamos, no nível legislativo, das Normas afeitas ao exercício profissional da Arquitetura e Urbanismo, e Engenharia, quando destacamos uma

²³ Lei nº 2.236 de 14.10.1994 (...) Art. 18 - Fica estabelecido o prazo de cento e oitenta dias, prorrogável por metade, a critério do Prefeito, para que os proprietários ou locatários dos imóveis situados na Área de Especial Interesse Urbanístico da II RA adotem as seguintes medidas para revitalização dessa área da Cidade:

I - refazimento de passeios;

II - restauração das marquises e fachadas que apresentem sintomas de deterioração que causem risco à incolumidade pública;

III - restauração das estruturas internas dos imóveis, quando possíveis de desabamento ou de eventos que afete a segurança coletiva;

IV - renovação da fiação elétrica interna e externa ou sua substituição parcial, quando exposta a risco;

V - adoção de medidas de prevenção contra incêndio, segundo as normas do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

§ 1º - No caso de imóveis pertencentes à administração direta, indireta e fundacional do Município, do Estado do Rio de Janeiro e da União, ou por elas ocupados, o prazo para adoção das medidas determinadas neste artigo é improrrogável e sua inobservância implicará a responsabilização de seus titulares, em forma a ser definida em ato do Prefeito.

§ 2º - No caso de descumprimento das obrigações constantes deste artigo, as sanções pecuniárias previstas na legislação pertinente serão cobradas em dobro.

“novidade” alvissareira no tratamento técnico da questão, não apenas inovadora mas profícua em seus propósitos. Trata-se da Norma Brasileira – NBR 15575/2008 que dispõe sobre o desempenho dos edifícios, das responsabilidades e garantias, certamente inspirada no Código do Consumidor, que faz remissão às Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, em que comparece a preocupação legislativa com a vida útil das edificações, a ser especificada em projeto arquitetônico e outras disposições de interesse do “consumidor”.

Por fim, identificamos uma espécie de abandono na *ociosidade* de imóveis recém-construídos e desocupados, postos à venda no mercado imobiliário em quantidade significativa, o que aponta para o desequilíbrio entre a oferta e a capacidade de pagamento da *virtual* população alvo de tais empreendimentos. Tal questão enseja a análise mercadológica, de economia e política, dos direitos sociais, particularmente o direito à moradia. Ocorrem ainda os edifícios abandonados que se veem ocupados por população em estado de extrema pobreza, fenômeno que vem ocorrendo em regiões de economia central do Brasil, como a cidade de São Paulo, cujo modelo de crescimento e “desenvolvimento” acarretou tais anomalias, que têm ocorrido da mesma forma no Distrito Federal, haja vista já existirem alguns esqueletos de obras paralisadas nos cenários urbanos do DF.

Pressentimos a relação entre uma coisa e outra: dados concretos sobre a oferta imobiliária no Distrito Federal e a ocupação de edifícios abandonados dão conta do complexo e incongruente quadro socioeconômico e ambiental que se avizinha. Primeiramente, o caráter volátil da produção e comercialização de imóveis, assunto típico de matérias jornalísticas, leva-nos ao entendimento de que caminhamos a passos largos para um ambiente urbano com tendência à composição de cenários densamente ocupados. É o que temos, em primeira vista, nas localidades do Guará e Águas Claras. Ambas as localidades pertencem à Região Administrativa Fiscal RAF-4 da jurisdição da Agência de Fiscalização - Agefis DF, esta que alcança outras localidades, como Vicente Pires, Núcleo Bandeirante/Park-Way e Riacho Fundo. Da mesma forma, o Setor Noroeste responde às expectativas de crescimento dos negócios imobiliários. Assim vimos estampado em primeira página do Correio Braziliense 18-09-2013: “Incorporadoras driblam momento difícil na economia do país e oferecem abatimento de até 35% no preço de apartamentos para conquistar clientes. Em apenas duas semanas, imobiliária comemora aumento de 30% nas vendas no Distrito Federal.” Se não o bastante, podemos

asseverar que se trata de caso típico de variação de preços, que acompanha, em última instância, os indicadores econômicos, com destaque para as variações do Custo Unitário Básico da Construção - CUB/DF, que se atrela às variações de compra e venda do dólar e outros indicadores.

Os imóveis em oferta no DF, para venda ou aluguel, pressupõe-se que estejam na maioria vazios, porém não se pode afirmar peremptoriamente que estejam nesta condição, já que o mercado também combina demandas e ofertas de pessoas que já possuem moradia, mas que optam por mudar de endereço. Tal comportamento levado à escala regional torna o fenômeno bastante complexo, como se pode ver no campo da mobilidade social, planejamento regional e estudos demográficos. (FARRET, 1976).

Com efeito, os imóveis são mercadoria, infelizmente, a que muitos não têm acesso. Verificamos em todo o DF, no dia 20 de setembro de 2013, na categoria *venda*: casas e apartamentos, 21.299 imóveis postos em oferta; na categoria *aluguel*: casas e apartamentos, 2.337 imóveis.²⁴ Obviamente, os números aqui apresentados tratam de mera conjectura incipiente de análise. O mais impressionante dos efeitos da modernidade verifica-se no sítio da internet, aqui indicado²⁵, em que os “investidores”, compradores ou vendedores, podem literalmente fazer um passeio pelo território virtual do DF – ali se encontram dispostos os valores do m² construído e coloca-se de modo inegável o espaço construído não como valor de uso, mas de puro negócio econômico. Para tanto, valham alguns indicadores para efeito de contextualização do que dizemos:

Indicadores econômicos		
Indicadores	Agosto/2013	Acumulado nos últimos 12 meses
IGP-M (FGV) (%)	0,15	3,85
INCC (FGV) (%)	-	7,79
ICC (%)	-	6,63
INPC (IBGE) (%)	-	6,38
IPCA (IBGE) (%)	-	6,27
META SELIC (%)	9,00	-
SALÁRIO MÍNIMO (R\$)	678,00	-
DÓLAR COMPRA (R\$)	2,3719	-
DÓLAR VENDA (R\$)	2,3725	-
CUB/DF (R\$)	999,67	-
VARIAÇÃO DO CUB/DF (%)	0,05	5,26

Fonte: Sinduscon Presente nº 14 Set/2013

²⁴ <http://distritofederal.olx.com.br/imoveis-cat-16> (20/09/2013 às 10:30h)

²⁵ <http://www.urbanizo.com/imoveis/df/brasil> (20/09/2013 às 10:55h)

Quanto à ocupação de edifícios abandonados no DF, recorreu-se à fonte de dados da Coordenadoria de Fiscalização de Obras da RAF-4, por meio de entrevista com seu coordenador, Engenheiro Marco Antônio Ferreira de Santana. Pudemos perceber no decorrer da entrevista, assim como no contato prévio com a Direção do órgão, que a Agência de Fiscalização, na qualidade de agente do Estado, trata a questão do abandono de forma técnica e legal. Como tal, deixa de considerar o mérito dos motivos que levam à paralisação das obras e, por conseguinte o seu estado de abandono torna-se questão de responsabilidade do *proprietário* do imóvel.

Conforme a Lei 2.105/98²⁶, minimizados os riscos, atendidos os critérios de segurança da obra paralisada, o trânsito livre nas calçadas adjacentes, demais insurgências são de responsabilidade exclusiva do proprietário. Diga-se de passagem, existe a obrigatoriedade de comunicação da paralisação da obra e, caso esta não ocorra, são mantidos ativos os encargos e taxas de fiscalização pelo poder público. Considere-se para tanto a validade de 8 anos do Alvará de Construção para o início das fundações, e prazo indeterminado, válido o Alvará, para a conclusão da obra.

Em outra localidade de Brasília, o Guará, são apontados, em amostragem pela Fiscalização, edifícios de 5 pavimentos com 2 e até 3 subsolos, onde a permissão é de no máximo 3 pavimentos desde o rés do chão. São inúmeras as edificações nesta condição, todas embargadas e intimadas a efetuarem sua demolição. Neste cenário, o problema social fica caracterizado quando da ocupação, por grupos de pessoas, famílias sem abrigo e em condições precaríssimas, de pavimentos inteiros de obras inacabadas. Trata-se, no plano administrativo, de desrespeito à ordem de Interdição. Existe atualmente um questionamento sobre o instituto da interdição, quando seu cumprimento fica comprometido por falta de condições operacionais e de pessoal que assegure a sua eficácia.

²⁶ Lei 2.015/98, Art. 66 - O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o direito de vizinhança e obedecerão ao disposto nesta Lei, nas normas técnicas brasileiras, na legislação das concessionárias de serviços públicos e na legislação sobre segurança.
Parágrafo único - A distribuição das instalações e equipamentos no canteiro de obras observará os preceitos de higiene, salubridade e funcionalidade.

Chama a atenção o aspecto dinâmico das ocorrências. Hoje pode haver seis obras paralisadas e em condição de abandono em um determinado trecho da cidade, amanhã, por cumprimento de ordem judicial ou de outras providências, as obras serão retomadas e o número será instantaneamente alterado, dificultando o controle. O mesmo pode ocorrer com lotes vazios. Nesse aspecto, a cidade parece ser mesmo um canteiro de obras, o problema do abandono existe e merece ser considerado pelo planejamento e levar a ações de Governo, notadamente quando associado ao problema social e das transgressões legais, quando ocorrem.

Para finalizar, reafirmamos que a análise aqui elaborada, sob o aspecto jurídico, constitui uma via de aprofundamento dos tópicos de objetivos gerais e específicos, abrindo campo para reflexões sobre possíveis aperfeiçoamentos, em processos legiferantes, subjacentes ao tema da Dissertação.

Ademais tratamos, no presente capítulo, do conhecimento acerca da matéria, os referenciais teóricos que mais se aproximam do tema da dissertação, favorecendo à compreensão do fenômeno, nas especificidades de enfoque sociológico, de cunho psicológico e histórico que nos proporciona Richard Sennet; a análise contumaz e objetiva de Jan Gehl da apreensão arquitetônica sobre o tema; e os comentários que julgamos pertinentes sobre os aspectos jurídicos da questão.

CAPÍTULO 3

HIPÓTESES, OBJETIVOS, METODOLOGIA

3.1 HIPÓTESES

Temos no presente capítulo a intenção de trabalhar com as hipóteses, metodologia e objetivos aplicados à questão do abandono e degradação dos espaços urbanos, abordar as técnicas e atividades de conservação urbana e, ainda, estabelecer com o que elucidar pressupostos políticos, de gestão e funcionamento de sistemas em operação na cidade.

Como visto, a formulação e proposição de hipóteses torna-se útil para o desenvolvimento de pesquisas, teses e dissertações, e tem da mesma forma aplicação prática no dia a dia, no trabalho de planejamento urbano e correlatos, para aferir a viabilidade de projetos inseridos em política urbana e nas demandas dos órgãos executivos do Governo local, assim como dos órgãos federais, atuantes no planejamento

urbano do Distrito Federal, de onde se extraem as políticas mais abrangentes no estabelecimento de prioridades e ações de manutenção e conservação.

Neste ponto, detemo-nos à questão de distribuição de recursos, das verbas destinadas à manutenção em relação às obras novas, assim como do “poder de fogo” das diferentes instituições e poderes constituídos para obterem seu quinhão durante os processos de proposição e aprovação do orçamento, com o que alinhavamos o seguinte pressuposto:

O sistema econômico posto pelo regime capitalista, no caso brasileiro, pouco tem se importado com a conservação do patrimônio público. Aferem-se características elitistas por se contemplar orçamentos hierarquizados conforme os padrões de classes sociais, consorte os setores privilegiados da sociedade brasileira. Pouca ênfase se dá às atividades de custeio – conservação e manutenção de próprios, edifícios públicos e habitação –, o que contribui para o estado de abandono e degradação urbana em diversas situações específicas, sendo muitas dentre estas preocupantes a curto prazo e insustentáveis a médio e longo prazo.

Em outras palavras, o que se percebe advindo de fatores como os que nos aponta SCHVARBERG:

[...] tal fenômeno tem a ver com a dinâmica da pós-modernidade, em que todas as mercadorias e sobretudo a cidade e seus espaços – vistos como mercadoria, reproduzem a lógica do descarte, a mesma lógica das mercadorias industriais de eterna renovação para que novos espaços-mercadoria sejam renovados permanentemente. Daí a indústria da sucata.

A hipótese que subjaz ao projeto é, portanto, de que há um processo de sucateamento do espaço urbano – degradação por desleixo, descuido, omissão, intencional ou não, por parte dos cidadãos e do poder público – a serem analisados os fatores sociais e político-econômicos, também atinentes às técnicas para detecção das ocorrências, e assim vislumbrar desdobramentos na esfera do planejamento urbano para o enfrentamento da questão.

3.2 HIPÓTESES COM ASSOCIAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS

A título de exercício de conhecimento sobre hipóteses relacionadas com o tema do abandono e degradação urbana, trabalhamos alguns exemplos tomados da classificação de GIL [19--] que trata da associação entre variáveis.

É comum tentar atribuir a um único acontecimento a condição de causador de outro. Todavia, na ciência moderna, especialmente nas ciências sociais, tende-se a acentuar a multiplicidade de condições, que, reunidas, tornam provável a ocorrência de determinado fenômeno.

A “hipótese de contorno”, segundo SERRA (2006), é aquela que se apresenta diretamente relacionada com o recorte do estudo de caso, a distinguir-se como categoria de análise em aprofundamento. Lançamo-la em negrito:

A conservação urbana está relacionada com o poder econômico de cada segmento social, daí as disparidades da qualidade de vida urbana, entre as localidades.

Na análise do enunciado, vemos a relação de dependência entre as variáveis “assimétricas”, no sentido de assumirem dependência entre si, assim como na relação entre meios e fins, isto é, obter a qualidade de vida urbana por meio da conservação dos espaços, e ponderá-la ou compará-la em diferentes contextos socioeconômicos, o que nos dita a hipótese que há de ser comprovada ou refutada por meio de comparação entre dados das localidades com maior ou menor nível de renda dos seus moradores ou usuários do espaço. Assim pressupõe o conhecimento das variáveis implicadas no estado de conservação das edificações, tanto quanto da qualidade de vida urbana dos segmentos de renda maior ou menor, p.ex., áreas de maior renda implicam em maior conservação e áreas de menor renda implicam em menor conservação.

Para empreender tal avaliação, no caso das edificações, propende-se à utilização de indicadores da classificação do Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT SP aplicados às categorias de análise das patologias da construção: presença de umidade, deformações e riscos de sinistros estruturais, descolamento de pintura e revestimentos, estado de conservação de portas e janelas, pisos, instalações hidráulicas, instalações elétricas, instalações especiais, dentre outros. Em nosso caso, utilizamos parâmetros relacionados aos componentes físicos da cidade – sistema viário e áreas verdes, bem como estado de conservação de equipamentos urbanos – que, de uma maneira geral, têm o foco no estudo das superquadras 209 sul e 312 norte, em que as

variáveis de análise permanecem afeitas às suas características urbanas e socioespaciais, às quais procuramos relatar em um quadro comparativo, assim como através da abordagem descritiva constante no capítulo 4.

No curso dos trabalhos, deparamo-nos com o teste e comprovação da hipótese: “a conservação urbana está relacionada com o poder econômico de cada segmento social, daí as disparidades da qualidade de vida urbana entre as localidades.” O caminho proposto para responder a esta questão passou primeiramente pelas Regiões Administrativas - RAs do DF, que nos trazem, na medida do possível, o todo dos segmentos sociais das localidades do DF, analisados de maneira abrangente, à escala do território. Buscamos, para tanto, trabalhar com os dados secundários da Pesquisa Distrital de Amostras por Domicílio – PDAD empreendida pela CODEPLAN, com os resultados, se não suficientes, capazes de trazer uma pontuação deveras significativa para o trato das ações de conservação do patrimônio público e das interveniências com o patrimônio privado das RAs. É possível fazer inferências de qualificação dos espaços por meio do índice comparativo de dificuldade de conservação urbana e segmentos rurais - IOP, apresentado anteriormente.

É também possível efetuar-se a verificação da hipótese, em escala localizada, mediante a análise comparativa empreendida no estudo de caso. Como o leitor poderá perceber, esta decorre significativamente do trabalho de campo. Há, neste sentido, que se ponderar os resultados. A investida concentrada na análise comparativa entre duas superquadras do Plano Piloto trouxe-nos um quadro bastante semelhante, no que diz respeito às condições socioeconômicas e espaciais, entre estas localidades. Havendo verossimilhança entre estas, em decorrência dos dados analisados, podemos afirmar que tal situação se rebate nas conjunturas e no estado de conservação do espaço urbano de modo também semelhante, o que de certa forma comprova a hipótese acima frisada: **condições socioeconômicas e estado de conservação urbana apresentam-se de forma diretamente proporcional.**

Para averiguar diferenças entre “qualidade de vida urbana”, correlacionada ao poder econômico, dos distintos segmentos sociais, a pesquisa também apresenta alguns resultados do trabalho de campo, assim como dados secundários sobre a cidade de Ceilândia em comparação com o Plano Piloto de Brasília. Há, neste aspecto, uma abordagem contida no subitem 4.2 do trabalho, “parâmetros socioeconômicos e espaciais

do *estudo de caso* apontam dados estatísticos sobre o consumo de energia elétrica, maior no Plano Piloto em relação à Ceilândia”. Observe-se que o consumo de energia elétrica, utilizado na inferência de renda da população, é adotado em metodologia do PDAD.

Destacamos que as hipóteses sobre o tema alcançam, segundo Popper (2011), a “falseabilidade” como critério de formulação científica – “o enunciado será considerado empírico, porque admite refutação.” Exemplos relacionados com objetos e contextos diversos são compreendidos em sua potencialidade para os estudos acadêmicos. Vejamos, a título de incursão exploratória sobre o tema, outros exemplos de tipos de associação entre variáveis da classificação de GIL:

A cidade moderna está sujeita à degradação com maior intensidade em comparação às cidades de morfologia típica do passado – medieval, no caso europeu, colonial, no caso brasileiro – posto que estas últimas, apesar de sofrerem maior fragilidade material, acabam de certa forma protegidas das tendências às novidades ou das transformações radicais típicas da atualidade.

Simétricas, no sentido de serem variáveis relativamente independentes, que exercem, porém, influências recíprocas.

(modernidade, transformações radicais)	————>	degradação urbana
(patrimônio histórico, fragilidade física)	————>	preservação urbana

O imóvel que seja fruto de um projeto de arquitetura mal elaborado poderá apresentar problemas de funcionalidade e desconforto. Por hipótese, ao longo de sua vida útil, responderá proporcionalmente ao seu grau de inadequação, podendo variar desde a falta de conservação e problemas de manutenção, ao grau maior de abandono e ruína.

Assimétricas, no sentido de dependência entre as variáveis: disposição (condições adversas do projeto arquitetônico) —————> resposta: (falta de conservação do espaço)

O governo é responsável pela conservação e limpeza urbana; o povo também.

Simétricas, no sentido de serem variáveis relativamente independentes, que exercem, porém, influências recíprocas.

ação governamental e iniciativa da população —————> condições de conservação e limpeza urbana

Por fim, esclarecemos que, a partir destas considerações acerca dos ensinamentos de Antônio Carlos Gil, em sistematizar e classificar no plano teórico a formulação de hipóteses, construímos algumas com rebatimento direto no nosso trabalho. Vemos a função do abandono e degradação urbana como um fenômeno complexo, e assim buscamos tratá-lo sem reducionismos. Voltaremos à questão de comprovação ou refutação da hipótese ao final da dissertação.

3.3 OBJETIVOS GERAIS

Tendo lançado o paralelismo com os conceitos de degradação ambiental, o trabalho pretende analisar a degradação urbana. Segundo a metodologia proposta, particularmente em relação à expressão “degradação ambiental”, busca-se revelar as características mais significativas de tais fenômenos.

Por um lado, ocorre um esforço na construção de uma base de dados com fins de descrever e classificar “tipos básicos” dentre toda uma série de situações de abandono e degradação que se manifestam de forma diversa no contexto urbano: áreas de uso comum do povo, espaços de transição entre o uso público e privado, identificados em porções diretamente justapostas, limites das projeções, marquises, calçadas, dentre outros perímetros e ermos. O mesmo esforço se dá ainda no sentido de se descrever e classificar o que constitui o patrimônio privado, os espaços em situação de conflito, os processos de degeneração de edifícios, de equipamentos urbanos, entre outros que serão inseridos nas categorias de análise elencadas na pesquisa.

As categorias de análise buscam apresentar, respeitadas as limitações de espaço e tempo do trabalho, uma taxonomia de eventos com os quais possamos revelar padrões de ocorrências e possíveis desdobramentos para a prática de manutenção preventiva, com atenção às falhas operacionais e distorções de uso dos espaços, de modo a que possamos aferir as situações adversas em que altos níveis de investimento, ou mesmo uma “boa arquitetura” como se imagina, sejam incapazes de conter os processos latentes de degradação e abandono então percebidos.

Os objetivos gerais do trabalho presumem-se, portanto, contidos no conjunto dos capítulos da dissertação e têm o propósito de vir a servir ao planejamento urbano,

assim como o de estabelecer referências à atividade de projeto urbanístico no que concerne às questões de manutenção e qualificação dos espaços públicos, sendo os estudos passíveis de aplicação por entes públicos e privados, como também para conhecimento e divulgação de critérios técnicos e de procedimentos de gestão dos espaços construídos, da sua interface com questões de cidadania e da responsabilidade para com o patrimônio social, material e cultural.

No que concerne aos objetivos gerais, cabe também a remissão às conclusões e recomendações da dissertação no sentido de auxiliar na formulação de prognósticos para o desenvolvimento de outras pesquisas, como campo aberto a estudos, divulgação e (re)conhecimento de questões conexas, visto já termos recebido a indicação do potencial interesse para possível implantação de “programas governamentais”, no âmbito do GDF, com ações voltadas para o reconhecimento e tratamento urbanístico de áreas degradadas, ou em processo de degradação, além do interesse do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN em compartilhar experiências de preservação do Patrimônio tombado de Brasília.

Assim temos os objetivos gerais do trabalho:

Tratar dos fenômenos da natureza física e social do espaço, o desgaste natural e o que decorre da intensidade de uso; os fatores que potencializam a degradação e o abandono, o vandalismo, e o que relega ao “esquecimento” determinados locais da cidade: áreas públicas, equipamentos comunitários, edificações e outros elementos, conforme aponta a metodologia aplicada.

3.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Os objetivos específicos comparecem próximos ao foco do trabalho, com a possibilidade de se trazer contribuições para o planejamento e gestão da cidade nas atividades de manutenção e conservação urbana. Apresentam-se exemplos e situações concretas de anomalias no ambiente construído, com implicação no desempenho e condições de funcionamento, bem como nas formas de uso e apropriação dos espaços. O estado de abandono e degradação é visto sob o prisma anteriormente firmado, em que se diferenciam os processos de degradação natural, que mais dignificam do que empobrecem o uso socialmente válido do espaço, em relação aos impulsos de depredação ou problemas de ordem administrativa, como da má gestão.

Do ponto de vista dos critérios para formulação acadêmica de um dado enunciado, a ideia de que haja um tipo de degradação natural que dignifica um determinado elemento da paisagem urbana, seja um edifício ou conjunto urbanístico, deve ser exemplificada e fundamentada em caso empírico que a sustente. Tal requisito será contemplado no capítulo 4, em especial nas considerações sobre a superquadra norte 312.

Assim são distribuídos os seguintes tópicos de objetivos específicos:

1. Análise de desempenho das configurações urbanísticas, da propensão ao abandono e degradação, dos indicadores e parâmetros que visam a estabelecer critérios para a avaliação qualitativa dos espaços. Esta análise está contemplada sob o título “o abandono e degradação no desenho urbano - espaço público e privado”, assim como nos estudos comparativos entre as superquadras 209 sul e 312 norte, que configuram o estudo de caso;
2. Estudos da matéria: conservação urbana, por conseguinte a manutenção dos espaços públicos e privados, com destaque para as questões de planejamento e gestão, para o que se buscou a Coordenadoria das Cidades, no organograma atual do GDF com ligação direta à Casa Civil, e a CODEPLAN, de modo a reproduzir os dados secundários e de pesquisa de campo vistos no capítulo 1 da dissertação.

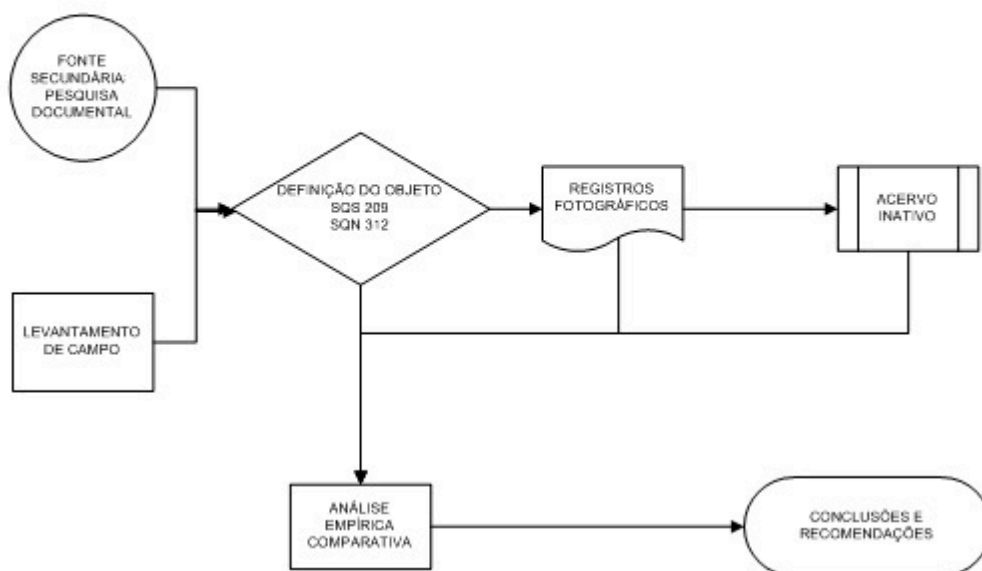
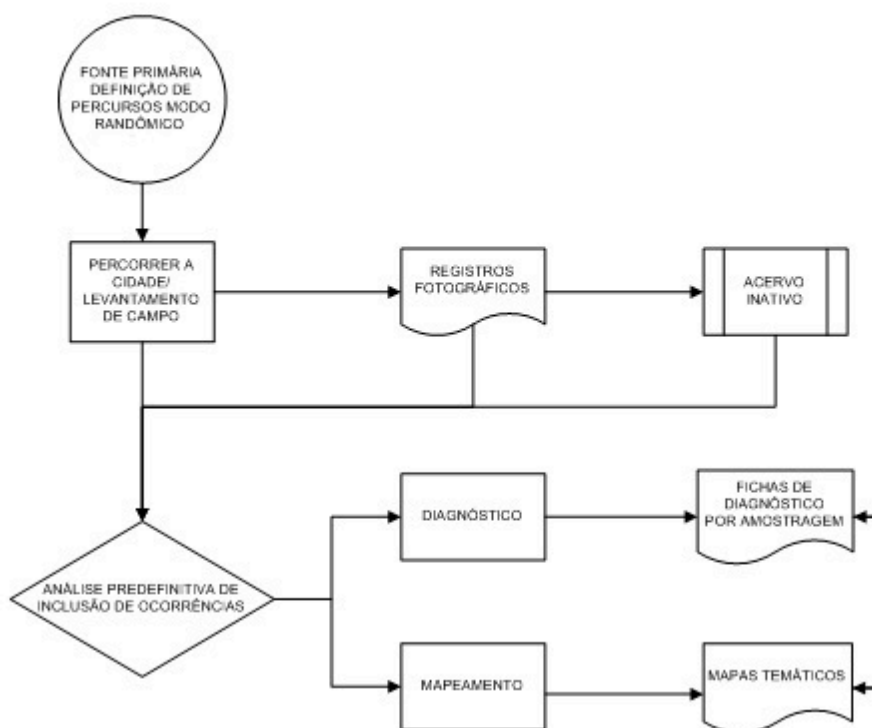
3.5 METODOLOGIA

Ocorre por compilação de dados, tradução e reafirmação de conceitos, experiências e formulações metodológicas capazes de elucidar o fenômeno do abandono e degradação espacial de um ou mais elementos do tecido urbanístico e arquitetônico de Brasília, de modo a colher a tipificação de casos, lançando luz sobre as variáveis dependentes²⁷, identificadas no próprio “objeto em via de abandono”, e por meio de pesquisa exploratória a apontar as variáveis independentes, que intercedem como fatores causais ou correlacionados, em busca de mensurá-los, qualificá-los e apresentá-los como categorias de análise para o planejamento urbano no Distrito Federal.

²⁷ Conforme a metodologia científica das obras de COSTA (2001), RUDIO (2007), VIEGAS (2007) e POPPER (2011), dentre outros. Exemplos de variáveis dependentes e independentes vistos anteriormente no subitem “Hipóteses com Associação entre Variáveis”.

A metodologia aqui empregada presta-se, neste sentido, a construir uma espécie de inventário e mapeamento dos fenômenos de abandono e degradação urbana no Distrito Federal. Tais fenômenos são dispostos por *categorias de análise*, em que se adotam técnicas de diagnóstico em manutenção predial como recurso aplicável ao planejamento urbano. Desta forma, a metodologia do trabalho, por suas características diante dos fenômenos complexos e dinâmicos inerentes à problemática do abandono e degradação, tornou-se elemento central da dissertação, a merecer atenção em sua organização e sistematização, conforme se pode verificar nos tópicos e fluxogramas seguintes:

1. A partir dos referenciais teóricos e conceituais, elaborar um estudo sobre o abandono e degradação urbana no DF, tanto quanto a sua *antítese* – a Conservação e a Manutenção;
2. Realizar análise concentrada a partir de incursões em localidades como as superquadras 209 sul e 312 norte, a caracterizar um estudo de caso;
3. Propor recomendações e diretrizes para as políticas públicas a partir das análises realizadas;
4. Sistematizar uma sequência de procedimentos, métodos e técnicas aplicados no levantamento, bem como efetuar registro e análise dos casos empíricos: tanto o inventário ampliado de ocorrências, quanto os casos concentrados nas duas superquadras. (Vide fluxogramas abaixo).



3.5.1 PERCORRER A CIDADE: IMAGENS DA DEGRADAÇÃO E ABANDONO -VISÃO PANORÂMICA - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

O presente subitem corresponde à visão panorâmica do problema, sumariamente apresentado no fluxograma de registro e análise de casos empíricos, e contempla um método potencial de inventário de ocorrências no DF. São elencados eventos que se elevam à causa do interesse público e social, de modo a compor uma narrativa crítica em prol do conhecimento e desenvolvimento da temática de análise. Em consonância com as fichas de diagnóstico, abertas a conteúdos de ordem quantitativa, estes tendem a evoluir de modo “infinito”, enquanto o *estudo de caso*, eleito em capítulo próprio, aprofunda aspectos qualitativos da tipificação de eventos.

Temos ainda a intenção de contribuir para a atividade técnica de “avaliação de resultados” no planejamento urbano. Entende-se a avaliação de resultados como atividade a ser equacionada nos quadros funcionais técnicos de planejamento urbano. Evidentemente, o passo institucional no sentido do fortalecimento do setor de avaliação seria muito maior se viesse a ocorrer a mobilização da equipe com vistas a operar um setor com este propósito. Certamente, teríamos algo muito positivo. Neste sentido, o assunto merece reflexão: andar pelos rincões da cidade, como, por exemplo, os becos da “via w3 e 1/2” na Asa Norte e sob as marquises da W3 e W2 sul – exemplos estes, dentre outros contidos na apreensão de imagens sobre o tema, também levados ao mapeamento.



Fotos 7 e 8 - Quadra de Comércio e Residências QRS Via W2 Sul - Categoria Degradação - Espaço Residual em Mudança de Gabarito

Trata-se do incentivo à construção de marquises voltadas para a via W2 sul, por meio de aumento de potencial construtivo via alteração de gabarito, que se deu nos

termos da anotação em planta CE1/3 de 20 de março de 1975, da Decisão nº 19/75 do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU. A medida acabou não se concretizando em toda a extensão dos blocos, gerando assim a descontinuidade da calçada e, na melhor das hipóteses, apenas alguns nichos de conforto contra os ventos da madrugada para pessoas em condição de rua, os *sem-teto*, problema social recorrente nos espaços de uso público de Brasília. A ideia consistia em proporcionar ao proprietário de imóvel localizado no Setor Comercial Residencial Sul - CRS o direito de atingir, no mesmo edifício, a cota de coroamento voltada para a via W2 igual à adotada na via W3, desde que fosse construída uma marquise ao longo da W2, que não existia na Norma de Gabarito anterior, então modificada. A medida aplicada aos blocos isolados, e não ao conjunto dos blocos geminados, não surtiu o efeito esperado em termos de qualificação do espaço, daí a assertiva da baixa eficácia de resultados da proposta de planejamento.



Fotos 9 e 10 - Projeto Orla 7 - Categoria Espaço Público em condições de abandono e degradação

Próximo à concha acústica no setor de clubes esportivos norte, onde se vê terra batida, outrora fora um calçadão de pedras portuguesas.



Fotos 11 E 12 - Categoria Degradação - Equipamento de Transporte – Estação Ferroviária de Brasília

A desativação da atividade provisória do terminal de passageiros, então conhecido como “rodoferroviária”, após a construção da nova rodoviária localizada no Setor de Atividades Múltiplas, deixou o local desolado e com infraestrutura ociosa típica de abandono, a merecer considerações técnicas para nova destinação e uso condizentes com o porte do edifício, com a infraestrutura instalada, sua arquitetura e ideais para a cidade.



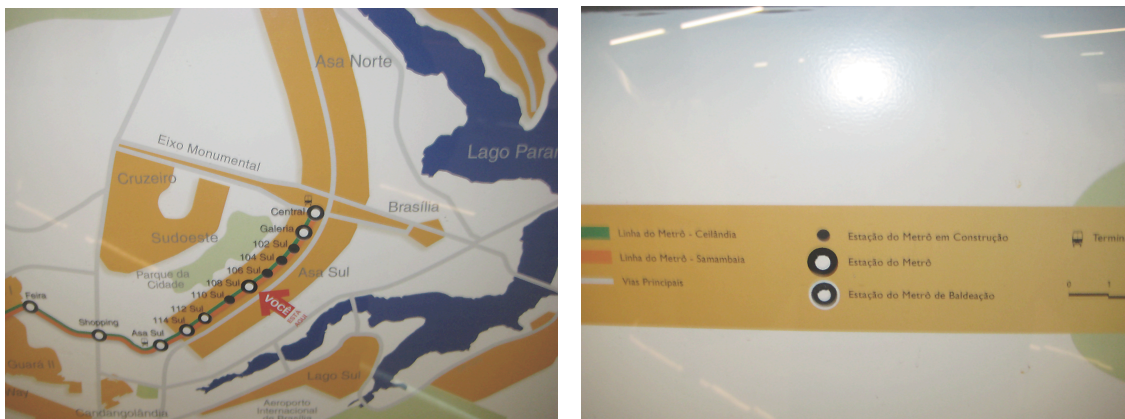
Fotos 13 e 14 - Setor Águas Claras – Categoria Espaços Adjacentes e Ociosos do Sistema Viário

A ausência de tratamento paisagístico às margens e nos canteiros centrais em vias expressas de trânsito rápido, em diversos setores e bairros habitacionais, é uma constante na paisagem urbana do DF, que sujeita o observador ou usuário do espaço a situações objetivas de desconforto e falta de aparelhamento funcional, o que ainda enseja fatores subjetivos de desânimo e causa de depressão.



Fotos 15 E 16 - Setor Águas Claras – Categoria Obras Paralisadas de Particular (embargos e outros motivos)

Esqueletos de obras paralisadas no setor Águas Claras – sinal de falência empresarial? Por certo causam grandes prejuízos para promitentes compradores, fornecedores de materiais de construção e prestadores de serviços.



Fotos 17 E 18 – Degradação - Equipamento de Transporte - Metrô

Considere-se em situação de abandono e degradação obra pública inacabada de quatro estações do metrô na Asa Sul, que hoje se encontram encobertas, portanto, visualmente inacessíveis ao público.



Foto 19 - Passagem subterrânea de pedestres, Eixo rodoviário sul

Junto com os estudos sobre o abandono e degradação urbana se apresenta, além de diagnósticos e imagens de processos de deterioração e desgaste natural, o reconhecimento de ações administrativas colocadas em prática pelos órgãos responsáveis pela gestão, manutenção e zelo do patrimônio público. Como soe ocorrer em diferentes períodos e gestões governamentais, algumas ações tratam de anseios

antigos e reivindicações da população, o que eleva a autoestima, além de serem muito bem recebidas pelo todo social. Infelizmente, as mesmas passagens subterrâneas são exemplo de depredação contumaz por parte de segmentos do próprio público, que quebram luminárias assim que são instaladas ou consertadas, depredam o revestimento recém-reposto e fazem pichações sem nenhum caráter artístico ou de protesto, além de usá-las como “banheiro”.

3.5.2 ASPECTOS MULTIDISCIPLINARES, INTERFACE QUE UNE PLANEJAMENTO, FISCALIZAÇÃO, PRESERVAÇÃO, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

Como corroboração das formulações técnicas e conceituais das páginas anteriores, adota-se uma metodologia próxima à dos manuais operacionais de edifícios e de fiscalização de obras, conjugados aos sistemas de manutenção predial, em busca da criação de modelos operacionais que possam dialogar com o planejamento urbano no intuito de apresentar as demandas e situações críticas, bem como apontar caminhos de mobilização e ação, tanto para agentes públicos quanto privados.

Assim, podemos reafirmar a riqueza de tais experiências no sentido de buscar nos setores técnicos de fiscalização e manutenção predial metodologias e formas de atuação que as tornem mais próximas do planejamento urbano. Ao observarmos os trabalhos de campo destes segmentos, vemos condições bastante favoráveis ao exercício e implantação de uma prática que se encontra de certa forma adormecida, a da *avaliação de resultados* do planejamento. No plano da arquitetura, coloca-se o exemplo das técnicas de *avaliação pós-ocupação* – APO, cuja metodologia tem sido aplicada em projetos de remodelação de edifícios de grande porte, com destaque para o setor educacional. Fonte: ALMEIDA e CLÍMACO (UnB, 2013).

No caso do planejamento urbano, a prática está subentendida em artigos de lei que definem, ou passam a definir, prazos para a revisão dos instrumentos legislativos e planos. Sem subestimar esta fórmula tradicional de avaliação de resultados do planejamento, advoga-se pela implantação da prática sistemática de acompanhamento e análise constante das intervenções e da execução das medidas propostas.

Por outro lado, o sistema de planejamento tem pautado sua agenda, ao longo do processo de consolidação e crescimento da cidade, com ações voltadas preferencialmente à criação de novas áreas de ocupação, além de intervenções físicas

em obras públicas do sistema viário e de transporte público, com poucas experiências advindas de “estratégias implícitas”²⁸ de ocupação e gestão do território. Neste aspecto, há inexpressividade considerável das funções de avaliação, sendo pouco ou quase nenhum o resultado prévio destas avaliações que se leva à gestão participativa do planejamento.

As novas frentes imobiliárias são criadas, quase sempre, sem que se consolidem minimamente as áreas abertas anteriormente, configurando uma contradição da nossa dinâmica de crescimento urbano e com a responsabilidade das políticas públicas pelo fato de se submeterem à forte pressão do setor imobiliário, por meio de incorporadores, empreendedores e proprietários urbanos.

As ações de Fiscalização e Manutenção passam, portanto, a constituir assunto de interesse na pesquisa, seja por suas funções institucionais, seja pela possibilidade de acesso a informações e dados inerentes às suas atribuições e ao poder de polícia administrativa.

Especificamente sobre Manutenção, havemos de prestar-lhe nosso maior tributo, o lugar devido na “hierarquia do conhecimento”, bastante útil no sentido de proporcionar um rico vocabulário em interface direta com o planejamento: “ocorrências”, “vistorias”, “diagnósticos”, “patologias da construção”, “teoria de sistemas”, “equipes operacionais”, “planilhas”, “relatórios de execução”, “cadastro”, “orçamento”, “avaliação”, “fluxogramas” são termos que se prestam não simplesmente a uma teoria do abandono e degradação aplicada ao planejamento urbano, mas efetivamente a como o Estado pode vir a munir-se de instrumentos e equipes postos à disposição para agir, desde as mais singelas intervenções, como o sistema de limpeza de ruas, calçadas e gramados, às mais profundas formulações de desenvolvimento econômico do cenário metropolitano que se nos apresenta.

²⁸ NE: “estratégias implícitas” em planejamento significam “a confluência de ações e interesses de vários níveis de governo e da iniciativa privada no processo de requalificação da cidade, fazendo-o de modo gradual, provido, portanto, mais de negociações entre tais agentes, do que necessariamente de um plano físico de intervenções urbanísticas, a despeito destas também ocorrerem no bojo de demandas identificadas.” MAGALHÃES, Roberto Anderson. A Requalificação do Centro do Rio de Janeiro. Ed. Carioca, 2003, p.68-69.

3.5.3 TIPIFICAÇÃO DE EVENTOS

Trata-se da construção de uma base de dados com fins de descrever e classificar “tipos básicos” dentre toda uma gama de situações de abandono e degradação de espaços, equipamentos, bens do patrimônio público e privado, restritos a certas categorias de análise. Essa tipificação ou classificação vem acompanhada e embasada nos conceitos apregoados anteriormente – que, da mesma forma, apresentam-se coerentes com a terminologia técnica de planejamento urbano – e com a possibilidade de vir a ser incrementada e revista ao longo do tempo.

Categorias de análise do patrimônio público

degradação - espaço adjacente à via coletora-distribuidora
degradação - equipamento de segurança - prédio público abandonado
degradação - equipamento de transporte - Estação Ferroviária de Brasília
entulho em área pública
obra paralisada - uso institucional
matagal - plantas invasoras em área pública
erosão de risco
árvore caída
galpão público abandonado
área degradada - espaço residual em mudança de gabarito
degradação - equipamento de esporte e lazer
espaço público degradado - galeria dos estados
degradação - mobiliário urbano - abrigo de passageiros
abandono e degradação - adjacências do comércio local
degradação - equipamento de transporte - Estação Ferroviária Bernardo Sayão
pichações - danos ao patrimônio público

Patrimônio Privado

imóvel comercial desativado e degradado “passo o ponto”
abandono de residência unifamiliar
obra paralisada de particular (embargos ou outros motivos)
veículo abandonado - estacionamento público
risco de sinistro estrutural

imóvel residencial fechado (ocioso)
desgaste natural em edificações
pichações - dano ao patrimônio privado

Este subitem retrata os eventos em linguagem visual direta, por meio de levantamento fotográfico, já que, via de regra, os “objetos abandonados” pairam na sutil diferença entre “enxergar” e “não ver”. Ademais, o instrumento de diagnóstico tende a adquirir base empírica advinda do tempo de concentração e dedicação à pesquisa, bem como da possibilidade de se redigir conceitos sintéticos e prognósticos que abram campo para novas abordagens, de ordem estatística, e dele possam lançar mão grupos e entidades sociais organizadas em torno da reflexão e dos significados sociais sobre o *bem abandonado* e do que se define como a responsabilidade pública e/ou privada sobre o problema. Dá-se ainda a possível inserção em programas sociais e de solidariedade oriundos das políticas públicas que lhe sejam pertinentes.

É evidente que o trato administrativo-governamental pode interromper de hora para outra a situação do objeto dito abandonado, revertendo processos ou situações indicadas nos levantamentos, mas que não os invalidam, visto que a extemporaneidade do trato teórico é condição para a apreensão histórica dos fatos, independentemente de sua conjuntura imediata. Como são variadas as situações e os graus de abandono e degradação espacial, serão variados os elementos de composição e as referências de fontes da pesquisa. Percorrer os lugares esquecidos e relacioná-los no cômputo metodológico do trabalho torna-se mister, sem nenhuma pretensão de emitir juízo de valor ou configurar “denuncismos”. Assim, podemos reviver a história dos diversos logradouros, espaços que sofrem ou já sofreram a condição que se considera, ou seja, a do abandono e degradação.


A tipificação do abandono e degradação que venha a constituir o diagnóstico instrumental para o planejamento, que se pretende visual, analítico e contextual, ocorre a partir de percursos, em localidades diversas, com fins de aplicação da metodologia e análise de ocorrências. Sem muita surpresa, tais preocupações tornaram-se um bom desafio e mereceram as atividades de campo de apreensão fotográfica e de descrição de eventos; temos, a seguir, o diagnóstico das ocorrências.


3.5.4 FICHAS DE DIAGNÓSTICO

A planilha de diagnóstico requer o entendimento de que os fatores de degradação urbana são constituídos por dados tanto mensuráveis como não mensuráveis – respectivamente, os que podem ser remetidos a cálculos de quantidade e os que se apresentam atrelados à capacidade subjetiva de apreensão dos fenômenos, seja por: a) Sua natureza: desgaste natural, obsolescência, vandalismo, abandono, ineficácia do planejamento, uso intensivo; b) Causas externas: ruído, gases ou fluidos poluentes, falta de manutenção; c) Causas diversas: efeito cascata, inatividade de política setorial de desenvolvimento, desastres ambientais e outros.

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO –FAU UnB	
PESQUISA E DISSERTAÇÃO: A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO – DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL	
LEVANTAMENTO DE DADOS E DIAGNOSTICO	
Nº DE ORDEM <input type="text"/>	LOCALIDADE: <input type="text"/>
OBJETO: 	CATEGORIA DE ANÁLISE DO DETERIORO DESGASTE NATURAL <input type="checkbox"/> OBSOLESCÊNCIA <input type="checkbox"/> VANDALISMO <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="text"/>
	ÓRGÃO GESTOR <input type="text"/>
	CRONOLOGIA DO ABANDONO: <input type="text"/> ANOS TEMPO COMPROVADO <input type="text"/> ESTIMADO <input type="text"/>
	GRAU DE DETERIORAÇÃO MENOR <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MAIOR <input type="checkbox"/>
	DIAGNÓSTICO:
INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO) GESTÃO EM ORÇAMENTO <input type="checkbox"/> AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input type="checkbox"/> AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input type="checkbox"/> AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input type="checkbox"/>	PREVALÊNCIA DA AÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="text"/>
OBSERVAÇÕES <input type="text"/>	
AUTENTICAÇÃO <input type="text"/>	DATA: <input type="text"/>
<input type="text"/> ITENS DE REMISSÃO AO MAPEAMENTO/SISTEMA ArcGis	

Modelo de Ficha de Diagnóstico

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO – FAU UnB			
PESQUISA E DISSERTAÇÃO: A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO – DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL			
LEVANTAMENTO DE DADOS E DIAGNÓSTICO			
Nº DE ORDEM	01 LOCALIDADE: SETOR DE MÚLTIPLAS ATIVIDADES SUL TRECHO 4		
<p>OBJETO: DESPEJO DE ENTULHO EM ÁREA PÚBLICA</p>  <p>FONTE: AGEFIS/ ANO 2011</p>	<p style="text-align: center;">CATEGORIA DE ANÁLISE DO DETERIORO</p> <p>DESGASTE NATURAL <input type="checkbox"/> OBSOLESCÊNCIA <input type="checkbox"/></p> <p>VANDALISMO <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/> IRREGULARIDADE ADMINISTRATIVA <input type="checkbox"/></p> <hr/> <p style="text-align: center;">ORGAO GESTOR</p> <p>GDF</p> <hr/> <p>CRONOLOGIA DO ABANDONO: 04 ANOS</p> <p>TEMPO COMPROVADO <input type="checkbox"/> ESTIMAD <input checked="" type="checkbox"/></p> <hr/> <p style="text-align: center;">GRAU DE DETERIORAÇÃO</p> <p>MENOR <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MAIOR <input checked="" type="checkbox"/></p>		
<p>DIAGNÓSTICO:</p> <p>AÇÕES INESCRUPULOSAS POR PARTE DE OPERADORES TÉCNICOS E ADMINISTRATIVOS NA REMOÇÃO E DESTINO DE RESÍDUOS SÓLIDOS PROVENIENTES DA CONSTRUÇÃO CIVIL AFETAM O ESPAÇO URBANO, NO SENTIDO DE DEGRADÁ-LO, CRIANDO ÁREAS DE REAL DESVALOR, NÃO OBSTANTE HAVER ESTRATÉGIAS DE REVALORIZAÇÃO INSTANTÂNEA NO TOCANTE AOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM EXECUÇÃO NO SETOR.</p>			
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)</p> <p>GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/></p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO</p> <p>PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>PRIVADA <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO SOCIAL <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>OUTROS <input type="text"/></p> </td> </tr> </table>		<p>INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)</p> <p>GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO</p> <p>PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>PRIVADA <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO SOCIAL <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>OUTROS <input type="text"/></p>
<p>INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)</p> <p>GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO</p> <p>PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>PRIVADA <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO SOCIAL <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>OUTROS <input type="text"/></p>		
<p>OBSERVAÇÕES</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">POTENCIAL PAISAGÍSTICO E DE USO PARA A COMUNIDADE MILITAR, DENTRE OUTROS, DADA A PROXIMIDADE COM O SETOR POLICIAL, E O JARDIM ZOOLOGICO</div>			
AUTENTICAÇÃO	DATA: 02/05/2012		


PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO – FAU UnB											
PESQUISA E DISSERTAÇÃO: A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO – DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL											
LEVANTAMENTO DE DADOS E DIAGNÓSTICO											
Nº DE ORDEM	02 LOCALIDADE: SETOR DE HABITAÇÕES INDIVIDUAIS SUL QI 28										
<p>OBJETO: MATAGAL ÁREA PÚBLICA CERCADA</p>  <p>FONTE: PRIMÁRIA DE DADOS DA PESQUISA</p>	<p>CATEGORIA DE ANÁLISE DO DETERIORO</p> <p>DESGASTE NATURAL <input type="checkbox"/> OBSOLESCÊNCIA <input type="checkbox"/></p> <p>VANDALISMO <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/> ABANDONO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>ORGAO GESTOR</p> <p>ADMINISTRAÇÃO REGIONAL DO LAGO SUL</p> <p>CRONOLOGIA DO ABANDONO: 03 ANOS</p> <p>TEMPO COMPROVADO <input type="checkbox"/> ESTIMADO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>GRAU DE DETERIORAÇÃO</p> <p>MENOR <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MAIOR <input checked="" type="checkbox"/></p>										
<p>DIAGNÓSTICO: FATO RELACIONADO COM A GESTÃO URBANA NO QUE DIZ RESPEITO AO CÓDIGO DE POSTURAS, DA OBRIGAÇÃO DO PROPRIETÁRIO MANTER LIMPO O INTERIOR E AS PROXIMIDADES DE TERRENO DESOCUPADO. O CRESCIMENTO URBANO ACELERADO EM TODO O DISTRITO FEDERAL, DESDE A DÉCADA DE 90 ATÉ OS DIAS DE HOJE, TEM PREJUDICADO A REVISÃO E CONSOLIDAÇÃO DA LEGISLAÇÃO PERTINENTE, QUE FICAVA A CARGO DA FISCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES URBANAS, EM PASSADO RECENTE, E HOJE FICA A CARGO DAS ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS. O PROBLEMA É AGRAVADO PELA PRESENÇA DE ESPÉCIES EXÓTICAS, CONHECIDAS COMO "PLANTAS INVASORAS", CAPIM DE GRANDE PORTE, COM RISCO DE INCÊNDIO EM ÁREAS URBANAS E FLORESTAIS, SUJEITANDO A POPULAÇÃO A ACIDENTES, POSSÍVEIS ASSALTOS, INTOXICAÇÃO POR FUMAÇA E CERTA POLUIÇÃO VISUAL DAS ESPÉCIES INVASORAS.</p>											
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)</td> <td style="width: 50%;">PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO</td> </tr> <tr> <td>GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>PRIVADA <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>AÇÃO SOCIAL <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>OUTROS <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)	PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO	GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/>	PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/>	AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/>	PRIVADA <input type="checkbox"/>	AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/>	AÇÃO SOCIAL <input checked="" type="checkbox"/>	AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/>	OUTROS <input type="checkbox"/>
INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)	PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO										
GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/>	PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/>										
AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/>	PRIVADA <input type="checkbox"/>										
AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/>	AÇÃO SOCIAL <input checked="" type="checkbox"/>										
AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/>	OUTROS <input type="checkbox"/>										
<p>OBSERVAÇÕES</p> <p>INCENTIVO A PROGRAMAS URBANOS DE CULTIVO DE PLANTAS NATIVAS DO CERRADO; CRESCENTE DEMANDA POR MÃO DE OBRA E EQUIPAMENTOS ESPECIALIZADOS DE LIMPEZA E PODAS, CONTROLE E COIBIÇÃO DE INVASOES.</p>											
AUTENTICAÇÃO	DATA: 05/05/2012										


PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO –FAU UnB			
PESQUISA E DISSERTAÇÃO: A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO – DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL			
LEVANTAMENTO DE DADOS E DIAGNÓSTICO			
Nº DE ORDEM <input style="width: 50px;" type="text" value="03"/>	LOCALIDADE: <input style="width: 80%;" type="text" value="SETOR DE MÚLTIPLAS ATIVIDADES SUL"/>		
<p style="text-align: center;">OBJETO: EROSÃO DE RISCO</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">FONTE: AGEFIS 2011</p>	<p style="text-align: center;">CATEGORIA DE ANÁLISE DO DETERIORO</p> <p>DESGASTE NATURAL <input checked="" type="checkbox"/> OBSOLESCÊNCIA <input type="checkbox"/></p> <p>VANDALISMO <input type="checkbox"/> OUTROS <input style="width: 100px;" type="text" value="INDUZIDO"/></p> <hr/> <p style="text-align: center;">ORGAO GESTOR</p> <p><input style="width: 100%;" type="text" value="CEB; NOVACAP; ADM REGIONAL DE BRASÍLIA"/></p> <hr/> <p>CRONOLOGIA DO ABANDONO: <input style="width: 50px;" type="text" value="02"/> ANOS</p> <p>TEMPO COMPROVADO <input type="checkbox"/> ESTIMADO <input checked="" type="checkbox"/></p> <hr/> <p style="text-align: center;">GRAU DE DETERIORAÇÃO</p> <p>MENOR <input type="checkbox"/> MÉDIO <input checked="" type="checkbox"/> MAIOR <input type="checkbox"/></p>		
<p>DIAGNÓSTICO: FALTA DE CONTINUIDADE DAS OBRAS PÚBLICAS: ONDE SE EXECUTA PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, REDE DE ILUMINAÇÃO COM POSTES DE CONCRETO, DEIXA-SE POR FAZER A CALÇADA OU ELEMENTOS DE CONTENÇÃO DAS ÁGUAS PLUVIAIS DE SUPERFÍCIE, O QUE PROVOCA O SULCO NA TERRA, EM PROCESSO DE EROSÃO, COM RISCO À INTEGRIDADE DAS OBRAS EXECUTADAS.</p>			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)</p> <p>GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/></p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO</p> <p>PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>PRIVADA <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/></p> <p>OUTROS <input style="width: 150px;" type="text"/></p> </td> </tr> </table>		<p>INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)</p> <p>GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO</p> <p>PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>PRIVADA <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/></p> <p>OUTROS <input style="width: 150px;" type="text"/></p>
<p>INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)</p> <p>GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO</p> <p>PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>PRIVADA <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/></p> <p>OUTROS <input style="width: 150px;" type="text"/></p>		
<p>OBSERVAÇÕES NECESSIDADE DE VISTORIAS TÉCNICAS PELOS ÓRGÃOS ESPECIALIZADOS, COM FINS DE INTEGRAÇÃO DAS AÇÕES E OBRAS, COM PRIORIDADE PARA SANAR AS PATOLOGIAS IDENTIFICADAS.</p>			
AUTENTICAÇÃO	DATA: 05/05/2012		


PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO –FAU UnB	
PESQUISA E DISSERTAÇÃO: A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO – DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL	
LEVANTAMENTO DE DADOS E DIAGNÓSTICO	
Nº DE ORDEM	04 LOCALIDADE: SETOR DE GRANDES AREAS SUL SGAS QUADRA 916
<p>OBJETO: GALPÕES ABANDONADOS DA ANTIGA FUNDAÇÃO HOSPITALAR DO DF</p>  <p>FONTE: AGEFIS 2011</p>	<p>CATEGORIA DE ANÁLISE DO DETERIORO</p> <p>DESGASTE NATURAL <input type="checkbox"/> OBSOLESCÊNCIA <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>VANDALISMO <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="text"/></p> <p>ORGAO GESTOR</p> <p>GDF – SECRETARIA DE SAUDE</p> <p>CRONOLOGIA DO ABANDONO: 12 ANOS</p> <p>TEMPO COMPROVADO <input checked="" type="checkbox"/> ESTIMADO <input type="checkbox"/></p> <p>GRAU DE DETERIORAÇÃO</p> <p>MENOR <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MAIOR <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>DIAGNÓSTICO: "O INVENTÁRIO DA FUNDAÇÃO HOSPITALAR DO DISTRITO FEDERAL ENCONTRA-SE PARALISADO DESDE O ANO 2000. O ÓRGÃO GERENCIAVA A REDE PÚBLICA DE SAÚDE DO DF, QUANDO O GOVERNO DAQUELE PERÍODO DECIDIU INCORPORÁ-LA À SECRETARIA DE SAÚDE. DESDE ENTÃO, SUCESSIVOS DECRETOS GOVERNAMENTAIS VÊM PERMITINDO QUE A ENTREGA DO DOCUMENTO SEJA ADIADA. O INVENTÁRIO TEM COMO OBJETIVO INFORMAR O PATRIMÔNIO DA FUNDAÇÃO, IMÓVEIS, VIATURAS, EQUIPAMENTOS HOSPITALARES, DENTRE OUTROS. SEGUNDO O CHEFE DO DEPARTAMENTO DE ECONOMIA DA UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA (UNB), ROBERTO EL-LERY, A SEQUÊNCIA DE ADIAMENTOS PARA A ENTREGA DO INVENTÁRIO É REFLEXO DA CRISE DE GESTÃO NO SERVIÇO PÚBLICO, CLARAMENTE UM DESCONTROLE NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. A ENTREGA DO INVENTÁRIO NÃO PASSOU DESPERCEBIDA PELO TRIBUNAL DE CONTAS DO DF (TCDF), UM DOS ÓRGÃOS RESPONSÁVEIS PELA FISCALIZAÇÃO DAS CONTAS DO GOVERNO." FONTE http://www.unb.br/noticias/unbagencia</p>	
<p>INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)</p> <p>GESTÃO EM ORÇAMENTO <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO</p> <p>PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>PRIVADA <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/></p> <p>OUTROS <input type="text"/></p>
<p>OBSERVAÇÕES NECESSIDADE DO INVENTÁRIO, E GESTÕES PÚBLICAS, DADO O INTERESSE SOCIAL E DE MERCADO, INCLUSIVE DA DEMANDA DE AMPLIAÇÃO DO SETOR HOSPITALAR LOCAL SUL PARA CONSTRUÇÃO DE HOSPITAIS, CLÍNICAS E ASSEMBLHADOS.</p>	
AUTENTICAÇÃO	DATA: 05/05/2012

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO –FAU UnB	
PESQUISA E DISSERTAÇÃO: A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO – DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL	
LEVANTAMENTO DE DADOS E DIAGNÓSTICO	
Nº DE ORDEM	05 LOCALIDADE: SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS E GEMINADAS NORTE
<p>OBJETO: BECOS ENTRE AS VIAS W3 E W3 E ½ ASA NORTE EXEMPLO SHCGN CLRN 713 BLOCO B ENTRADA 27 FUNDOS</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">FONTE: AGEFIS DEZEMBRO 2010</p>	<p style="text-align: center;">CATEGORIA DE ANÁLISE DO DETERIORO</p> <p>DESGASTE NATURAL <input checked="" type="checkbox"/> OBSOLESCÊNCIA <input type="checkbox"/></p> <p>VANDALISMO <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/> INEFICÁCIA DO PLANEJAMENTO <input type="checkbox"/></p> <hr/> <p style="text-align: center;">ORGAO GESTOR</p> <p>AÇÃO INTEGRADA DE GOVERNO <input type="text"/></p> <hr/> <p>CRONOLOGIA DO ABANDONO: 35 ANOS</p> <p>TEMPO COMPROVADO <input type="text"/> ESTIMADO <input checked="" type="checkbox"/></p> <hr/> <p style="text-align: center;">GRAU DE DETERIORAÇÃO</p> <p>MENOR <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MAIOR <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>DIAGNÓSTICO: ESPAÇO RESIDUAL DE EFEITO DA ALTERAÇÃO DE GABARITO DAS ANTIGAS EDIFICAÇÕES ERIGIDAS COM BASE NA NGB PLANTA EC-I SCR-N CE1/1 – EDIFÍCIOS SEM GALERIA DE PEDESTRES E DISTÂNCIA DE ~2,50M ENTRE OS BLOCOS A E B, EM RELAÇÃO AOS EDIFÍCIOS QUE EM PRINCÍPIO CUMPRIRAM SUA FUNÇÃO SOCIAL, DE EVOLUIR A ARQUITETURA DO SETOR JÁ QUE EDIFICARAM A GALERIA ASSIM SE ADEQUANDO À NOVA NORMA DE GABARITO, DECISÃO Nº 10/75 CAU. AGUARDA-SE A REFORMA E ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES VIZINHAS PARA O NOVO GABARITO. OBSERVAÇÃO: A "GRADE" ENCONTRA-SE NO "ALINHAMENTO" DO BECO, O QUE TORNARIA A OPERAÇÃO DEMOLITÓRIA DESTA POUCO EFICAZ EM RELAÇÃO A POSSÍVEIS INTERVENÇÕES DE REVITALIZAÇÃO, MORMENTE A FALTA DE "CONTINUIDADE" DO INSTRUMENTO DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA ALI APLICADO.</p>	
<p>INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)</p> <p>GESTÃO EM ORÇAMENTO <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;">PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO</p> <p>PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>PRIVADA <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/></p> <hr/> <p style="text-align: center;">AVALIAÇÃO PRO CONTINUIDADE DA AÇÃO DE PLANEJAMENTO</p> <p>OUTR <input type="text"/></p>
<p>OBSERVAÇÕES NECESSIDADE DE ARTICULAÇÃO ENTRE OS ÓRGÃOS DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO DO DF COM FINS DE AVALIAÇÃO E RETOMADA DO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO, DA ALTERAÇÃO DE GABARITO EM QUESTÃO.</p>	
AUTENTICAÇÃO	DATA: 11/05/2012

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO –FAU UnB	
PESQUISA E DISSERTAÇÃO: A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO – DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL	
LEVANTAMENTO DE DADOS E DIAGNÓSTICO	
Nº DE ORDEM	06 LOCALIDADE: SETOR DE GRANDES AREAS SUL – SGAS 611
OBJETO: ESPAÇOS ADJACENTES ÀS VIAS ARTERIAIS 	CATEGORIA DE ANÁLISE DO DETERIORO DESGASTE NATURAL <input type="checkbox"/> OBSOLESCÊNCIA <input type="checkbox"/> VANDALISMO <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/> INSALUBRIDADE: RUIDO, MONÓXICO DE CARBONO <input type="checkbox"/> ORGAO GESTOR DETRAN; DER; NOVACAP; SEDHAB CRONOLOGIA DO ABANDONO: 35 ANOS TEMPO COMPROVADO <input checked="" type="checkbox"/> * ESTIMADO <input type="checkbox"/> * INAUGURAÇÃO DA PONTE DAS GARÇAS: 1974 GRAU DE DETERIORAÇÃO MENOR <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MAIOR <input checked="" type="checkbox"/>
FONTE: ACERVO FOTOGRÁFICO DA PESQUISA	
DIAGNÓSTICO: O SISTEMA VIÁRIO, NAS ADJACÊNCIAS DAS VIAS ARTERIAIS QUE CONDUZEM O TRÂNSITO PESADO OU DE MAIOR VELOCIDADE DOS AUTOMÓVEIS EM DESLOCAMENTO CONTÍNUO, NA LIGAÇÃO ENTRE LOCALIDADES DISTANTES ENTRE SI, PRODUZ, VIA DE REGRA, EFEITOS NEGATIVOS NA PAISAGEM URBANA LOCAL, ONDE SE OBSERVAM LOCALIDADES DEGRADADAS AO LONGO DAS VIAS. TAL FATO É RESULTADO DA INCOMPATIBILIDADE DE USOS, COMO EXEMPLO AS QUADRAS ESPORTIVAS DESATIVADAS, CONSTANTES DA PRESENTE FICHA DE DIAGNÓSTICO, E OUTROS FATORES. O FENÔMENO É RECORRENTE EM INÚMERAS SITUAÇÕES PONTUAIS, TAMBÉM EM AMBIENTES OU ÁREAS INTEIRAS DETERIORADAS, O QUE LEVA A PROCESSOS DE DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA, FENÔMENO A SERVIR DE PAUTA EM MATÉRIA DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA.	
INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)	
GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/>	PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO
AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input type="checkbox"/>	PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/>
AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/>	PRIVADA <input type="checkbox"/>
AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/>	AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/>
AÇÕES MITIGADORAS, NA ESCALA LOCAL, DO IMPACTO ECONÔMICO E AMBIENTAL CAUSADO PELAS VIAS ARTERIAIS	
OBSERVAÇÕES	SUGERE-SE A IMPLANTAÇÃO DE "PARADOUROS" PARA DESCANSO, A SERVIREM TAMBÉM DE PARADAS TÉCNICAS OPERACIONAIS DOS DIVERSOS ÓRGÃOS PÚBLICOS RESPONSÁVEIS PELA GESTÃO URBANA: EQUIPES DE INFRA-ESTRUTURA. LIMPEZA
AUTENTICAÇÃO	DATA: 14/08/2012

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO –FAU UnB	
PESQUISA E DISSERTAÇÃO: A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO – DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL	
LEVANTAMENTO DE DADOS E DIAGNOSTICO	
Nº DE ORDEM	07 LOCALIDADE: SETOR DE HABITAÇÕES COLETIVAS E GEMINADAS SUL- SHCGS 715 BLOCO E CASA 4 E OUTROS
<p>OBJETO: PICHAGÕES</p>  <p>FONTE: RELATÓRIO DE AÇÃO FISCAL 30/11/2006 ÓRGÃO SEFAU/GDF (À ÉPOCA)</p>	<p>CATEGORIA DE ANÁLISE DO DETERIORO</p> <p>DESGASTE NATURAL <input type="checkbox"/> OBSOLESCÊNCIA <input type="checkbox"/></p> <p>VANDALISMO <input checked="" type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/></p> <p>ÓRGÃO GESTOR</p> <p>AÇÃO INTEGRADA DE GOVERNO <input type="checkbox"/></p> <p>CRONOLOGIA DO ABANDONO: 30 ANOS</p> <p>TEMPO COMPROVADO <input type="checkbox"/> ESTIMADO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>GRAU DE DETERIORAÇÃO</p> <p>MENOR <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MAIOR <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>DIAGNÓSTICO: A AÇÃO DE "PICHADORES" TEM OCORRIDO SISTEMATICAMENTE NO DISTRITO FEDERAL, PODE SE DIZER NAS ÚLTIMAS DÉCADAS. ATINGE PRATICAMENTE TODOS OS SETORES E CIDADES: VIADUTOS, PLACAS DE SINALIZAÇÃO, LOJAS E RESIDÊNCIAS. A SITUAÇÃO É GRAVE, A PONTO DE AFERIRMOS QUE SÃO POUCAS AS EDIFICAÇÕES QUE AINDA NÃO FORAM DANIFICADAS. POR OBSERVAÇÃO SISTEMÁTICA DAS OCORRÊNCIAS, BRASÍLIA PARECE SUPERAR QUALQUER CIDADE DO BRASIL NESTE TIPO DE "CONTRAÇÃO" PREVISTA NO CÓDIGO PENAL BRASILEIRO, TAMBÉM PASSÍVEL DE TIPIFICAÇÃO POR CRIME DE DANOS. A OPERACIONALIZAÇÃO DE AÇÕES PREVENTIVAS E COERCITIVAS TORNAM-SE NECESSÁRIAS, A MERECEREM O ACOMPANHAMENTO DO JUIZADO DE MENORES DO DF, DOS BATALHÕES DE POLÍCIA MILITAR, DAS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES E CONSELHOS COMUNITÁRIOS. OBSERVA-SE, TODAVIA, EM DETERMINADAS CIRCUNSTÂNCIAS, O CARÁTER "INTELIGENTE" AVALIADO COMO ATITUDE DE "PROTESTO" CONTRA O FECHAMENTO E APROPRIAÇÃO INDEVIDA DAS ÁREAS PÚBLICAS, E OUTRAS MAZELAS E USURPAÇÕES DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES, A CARACTERIZAR ESPÉCIE DE CONFLITO SOCIAL E REVOLTAS SUBJACENTES.</p>	
<p>INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)</p> <p>GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/></p>	<p>PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO</p> <p>PÚBLICA <input type="checkbox"/></p> <p>PRIVADA <input type="checkbox"/></p> <p>AÇÃO SOCIAL <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>A ARTE DO "GRAFITE" SE APRESENTA POTENCIALMENTE NECESSÁRIA À REVITALIZAÇÃO URBANA, ATENUANTE DO PROCESSO DE DEGRADAÇÃO FÍSICA DAS RUAS, TAMBÉM DO PROBLEMA SOCIAL INSTALADO.</p>
OBSERVAÇÕES	NECESSÁRIAS AÇÕES E CAMPANHAS EDUCATIVAS PELOS ÓRGÃOS DE SEGURANÇA PÚBLICA, DE CULTURA, ESPORTE E LAZER PARA A JUVENTUDE, E DO PODER JUDICIÁRIO DO DF. INFORMA-SE QUE OS PICHADORES COSTUMAM ATUAR PELA MADRUGADA.
AUTENTICAÇÃO	DATA: 15/08/2012

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO – FAU UnB			
PESQUISA E DISSERTAÇÃO: A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO – DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL			
LEVANTAMENTO DE DADOS E DIAGNOSTICO			
Nº DE ORDEM	08 LOCALIDADE: EIXO RODOVIÁRIO NORTE/SETOR BANCÁRIO NORTE		
OBJETO: ABRIGO DE PASSAGEIROS  <p>FONTE: PRIMÁRIA DA PESQUISA 05/05/2012</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> CATEGORIA DE ANÁLISE DO DETERIORO DESGASTE NATURAL <input checked="" type="checkbox"/> OBSOLESCÊNCIA <input type="checkbox"/> VANDALISMO <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/> FALTA DE MANUTENÇÃO <input type="checkbox"/> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> ORGAO GESTOR NOVACAP </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> CRONOLOGIA DO PROBLEMA: 15 ANOS TEMPO COMPROVADO <input type="checkbox"/> ESTIMADO <input checked="" type="checkbox"/> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> GRAU DE DETERIORAÇÃO MENOR <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MAIOR <input checked="" type="checkbox"/> </div>		
DIAGNÓSTICO: A ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO DO ABRIGO DE PASSAGEIROS, COM LAJE IMPERMEABILIZADA, SUJEITA A LONGOS PERÍODOS SEM MANUTENÇÃO PREVENTIVA, LIMPEZA E CONSERVAÇÃO, APRESENTA ASPECTO DE DEGRADAÇÃO, A SUGERIR "RUÍNA", NÃO DESEJÁVEL PARA O MOBILIÁRIO URBANO EM PLENO USO DA POPULAÇÃO. OBSERVA-SE O CRESCIMENTO DE VEGETAÇÃO – ERVAS DANINHAS – POR SOBRE A COBERTURA, A DESPERTAR ATENÇÃO PARA O ASPECTO VISUAL DE ABANDONO, A AGRESSÃO FÍSICA AOS COMPONENTES DO CONCRETO E O RISCO DE SINISTRO ESTRUTURA.			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top;"> INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO) GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/> AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/> AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/> AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/> </td> <td style="width: 50%; border: none; vertical-align: top;"> PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/> </td> </tr> </table>		INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO) GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/> AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/> AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/> AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/>	PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/>
INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO) GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/> AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/> AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/> AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/>	PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> PRIVADA <input type="checkbox"/> AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/>		
OBSERVAÇÃO: IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA DE MANUTENÇÃO - EQUIPES OPERACIONAIS DE PEQUENOS REPAROS PARA O MOBILIÁRIO URBANO: PONTOS DE ÔNIBUS, REPOSIÇÃO DE MEIOS-FIOS, GRELHAS DE BUEIROS, TAMPAS DE CAIXAS DE INSPEÇÃO DAS REDES DE INFRAESTRUTURA, DENTRE OUTROS. MODO DE EXECUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO DIRETA (AÇÃO PROGRAMADA), OU LICITAÇÕES E CONTRATOS CONFORME O VOLUME ACUMULADO DE SERVIÇOS, NOS MOLDES DAS OPERAÇÕES "TAPA BURACOS" DA PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA E O TRATAMENTO DOS GRAMADOS E VEGETAÇÃO URBANA.			
AUTENTICAÇÃO	DATA: 24/09/2012		

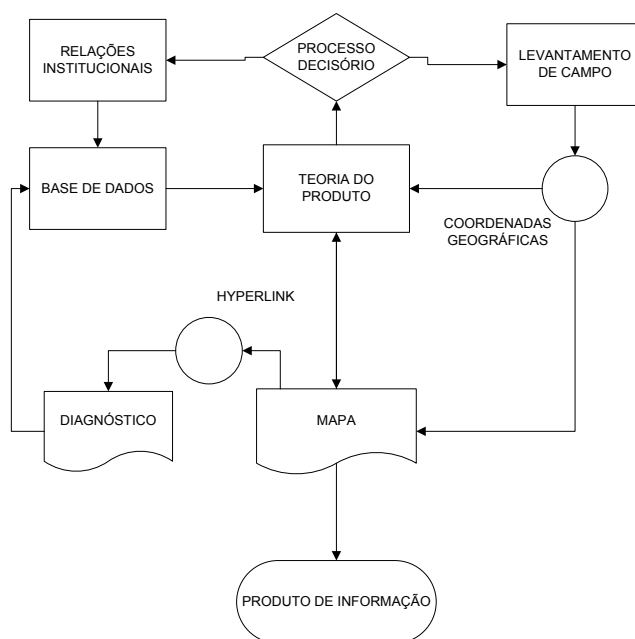
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO – FAU UnB	
PESQUISA E DISSERTAÇÃO: A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO – DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL	
LEVANTAMENTO DE DADOS E DIAGNOSTICO	
Nº DE ORDEM <input style="width: 40px;" type="text" value="09"/>	LOCALIDADE: <input style="width: 400px;" type="text" value="COMÉRCIO LOCAL ASA SUL"/>
OBJETO: OCUPAÇÃO IRREGULAR DE ÁREA PÚBLICA 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> CATEGORIA DE ANÁLISE DO DETERIORO DESGASTE NATURAL <input type="checkbox"/> OBSOLESCÊNCIA <input type="checkbox"/> VANDALISMO <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/> DEGRADAÇÃO GENERALIZADA DO ESPAÇO </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> ORGAO GESTOR <input style="width: 100%;" type="text" value="GDF"/> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> CRONOLOGIA DO PROBLEMA: <input style="width: 40px;" type="text" value="40"/> ANOS TEMPO COMPROVADO <input type="checkbox"/> ESTIMAD <input checked="" type="checkbox"/> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> GRAU DE DETERIORAÇÃO MENOR <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MAIOR <input checked="" type="checkbox"/> </div>
FONTE: PRIMÁRIA DA PESQUISA 05/05/2012	
DIAGNÓSTICO: A DEGRADAÇÃO DAS ÁREAS "NON AEDIFICANDI" SITUADAS EM TORNO DAS SUPERQUADRAS NA ASA SUL, OCORRE, DENTRE DIVERSOS FATORES, PELO ESVAZIAMENTO FUNCIONAL DO ESPAÇO: A ELIMINAÇÃO DO ACESSO AS LOJAS POR ESTE LADO; O TRATAMENTO PELOS LOGISTAS COMO FUNDO E "DESPEJO"; A AMPLIAÇÃO DESMEDIDA DO ESPAÇO INTERNO PARA AUMENTO DA ATIVIDADE COMERCIAL ALÉM DA CAPACIDADE DE ÁREA DISPONÍVEL; A TENDÊNCIA DE INSTALAÇÃO DE LETREIROS, VITRINES E ACESSO VOLTADOS PARA O LADO DA VIA A CHAMAR ATENÇÃO DO PÚBLICO DE ORIGEM DE OUTRAS EXTENSÕES DO TERRITÓRIO; A ESPECIALIZAÇÃO E CONCENTRAÇÃO DOS TIPOS COMERCIAIS; ENFIM, AS DISTORÇÕES DO CONCEITO ORIGINAL DO COMÉRCIO LOCAL. O ASSUNTO É PAUTA DE DISCUSSÃO LEGISLATIVA, LEI COMPLEMENTAR Nº 786, DE 19 DE JUNHO DE 2008. OBSERVA-SE O PROBLEMA ATENUADO NA ASA NORTE, EM RAZÃO DE AQUELA TIPOLOGIA DO COMÉRCIO DISPOR OS BLOCOS COM GALERIA VOLTADAS PARA O INTERIOR DAS QUADRAS.	
INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO) GESTÃO EM ORÇAMENTO <input type="checkbox"/> AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input type="checkbox"/> AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input type="checkbox"/> AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input checked="" type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/>	PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO | PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> PRIVADA <input checked="" type="checkbox"/> AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/>
OBSERVAÇÕES <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; min-height: 80px;"> RECUPERAÇÃO DE CALÇADAS, BANCOS, PRAÇAS, ILUMINAÇÃO PÚBLICA, CRIAÇÃO DE BICICLETÁRIOS E OUTRAS FUNÇÕES E EQUIPAMENTOS A INCENTIVAR A UTILIZAÇÃO PLENA DO ESPAÇO, BUSCANDO, NA MEDIDA DO POSSÍVEL, RECRIAR A NATUREZA DO PLANO ORIGINAL DE LUCIO COSTA; INCENTIVOS FISCAIS PARA OS COMERCIANTES ABRIREM SUAS PORTAS TAMBÉM PARA O INTERIOR DAS QUADRAS; MONITORAMENTO E APLICAÇÃO RIGOROSA DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, LEI COMPLEMENTAR Nº 786/2008 AQUI CITADA, E LEIS CORRELATAS QUE VENHAM SER CONSIDERADAS PARA A ASA NORTE. </div>	
AUTENTICAÇÃO	DATA: 24/09/2012

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO –FAU UnB											
PESQUISA E DISSERTAÇÃO: A CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO – DOS FENÔMENOS DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO URBANA NO DISTRITO FEDERAL											
LEVANTAMENTO DE DADOS E DIAGNOSTICO											
Nº DE ORDEM	10 LOCALIDADE: CONFLUÊNCIA DO NÚCLEO BANDEIRANTE E O SETOR PARKWAY										
OBJETO: ESTAÇÃO FERROVIÁRIA BERNARDO SAYÃO 	CATEGORIA DE ANÁLISE DO DETERIORO POLÍTICA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO, MODAIS DE TRANSPORTE DE PASSAGEIROS, E DE MERCADORIAS. GOVERNO FEDERAL-MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES CRONOLOGIA DO PROBLEMA: 40 ANOS TEMPO COMPROVADO <input type="checkbox"/> ESTIMADO <input checked="" type="checkbox"/> GRAU DE DETERIORAÇÃO MENOR <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> MAIOR <input checked="" type="checkbox"/>										
FONTE: PRIMÁRIA DA PESQUISA 08/2012 DIAGNÓSTICO: ACERVO DA ARQUITETURA FERROVIÁRIA NACIONAL, NOS DIZERES DA JORNALISTA CONCEIÇÃO FREITAS - CB 07/09/2012 - APELA-SE AO "TOMBAMENTO, DESOCUPAÇÃO DAS INVASÕES E PROTEÇÃO". ENCONTRA-SE EM ESTADO LASTIMÁVEL, EM VIA DE RUÍNA PELO ALTO GRAU DE ABANDONO E DEGRADAÇÃO. CONSIDERE-SE RESULTADO DA OPÇÃO PELO TRANSPORTE RODOVIÁRIO, DA POLÍTICA DESENVOLVIMENTISTA DE JUSCELINO KUBITSCHKE, SENDO TAL POLÍTICA NADA DIFERENCIADA EM RELAÇÃO AOS GOVERNOS QUE O SUCEDERAM. NO PLANO INTERNACIONAL, PERCEBE-SE QUE TAMBÉM OCORREU EM OUTROS PAÍSES DA AMÉRICA DO SUL, ONDE O MODAL FERROVIÁRIO DEIXOU DE RECEBER OS INVESTIMENTOS NECESSÁRIOS, TORNANDO-SE AINDA MAIS OBSOLETO DIANTE DOS ATUAIS MODELOS E TECNOLOGIA DE VELOCIDADE DOS TRENS.											
<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)</td> <td style="width: 50%;">PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO</td> </tr> <tr> <td>GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input type="checkbox"/></td> <td>PRIVADA <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/></td> <td>AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> </table>		INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)	PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO	GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/>	PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/>	AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input type="checkbox"/>	PRIVADA <input type="checkbox"/>	AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/>	AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/>	AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/>	
INDICATIVOS OPERACIONAIS (PROGNÓSTICO)	PREDOMINÂNCIA DA AÇÃO										
GESTÃO EM ORÇAMENTO <input checked="" type="checkbox"/>	PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/>										
AÇÃO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA ÓRGÃO GESTOR <input type="checkbox"/>	PRIVADA <input type="checkbox"/>										
AÇÃO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA ÓRGÃO GESTOR <input checked="" type="checkbox"/>	AÇÃO SOCIAL <input type="checkbox"/>										
AÇÃO FISCALIZATÓRIA <input type="checkbox"/> OUTROS <input type="checkbox"/>											
OBSERVAÇÕES	NÃO OBSTANTE O DESENVOLVIMENTO DO PAÍS COM A MUDANÇA DA CAPITAL PARA O CENTRO-OESTE, CHAMA A ATENÇÃO O FATO DE AS CIDADES PRÓXIMAS À BRASÍLIA, ANTES DE SUA INAUGURAÇÃO EM 1960: GOIÂNIA, ANÁPOLIS, PERINÓPOLIS, COCALZINHO, PLANALTINA, FORMOSA, DENTRE OUTRAS, NÃO TENHAM EXPERIMENTADO TRAJETÓRIAS HISTÓRICAS SEMELHANTES A ESTADOS COMO MINAS GERAIS E SÃO PAULO, DENTRE OUTRAS REGIÕES DO PAÍS, ONDE O TRANSPORTE FERROVIÁRIO PODE OPERAR, E QUE ATÉ HOJE CONTRIBUI PARA O ENRAIZAMENTO DE SUAS TRADIÇÕES, ALÉM DA INTEGRAÇÃO ENTRE MUNICÍPIOS, ACALENTAR A OPÇÃO DE TRANSPORTE PARA FINS DE TURISMO.										
AUTENTICAÇÃO	DATA: 24/09/2012										

3.5.5 INTERAÇÃO COM BANCO DE DADOS, SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS - SIG E MAPEAMENTO DE OCORRÊNCIAS

A representação dos dados pressupõe a interação institucional e o desenvolvimento de raciocínios metodológicos em matéria de geoprocessamento. Neste sentido, a produção de mapas deve buscar superar a razão estritamente ilustrativa dos recursos visuais que a cartografia, de uma maneira geral, possui, e passar a contribuir com o planejamento na medida do domínio, do aprofundamento e da capacidade de interpretação do produto informativo que se busca produzir.

Percebe-se a dinâmica de lançamento, atualização e aprimoramento das informações cartográficas com as quais buscamos trabalhar para fins de construção de uma determinada base de dados.



Fluxograma 3 - Processo de Planejamento e Pesquisa

Trata-se do lançamento dos dados georreferenciados, no formato de acordo com o programa *ArcGis*, que se estabelecem a partir da identificação das “cenas” no território e da sua apreensão ao longo dos percursos e localidades, de modo a configurar exemplos em torno do tema da degradação urbana. O método requer a familiarização no uso do programa, que vem se tornando ferramenta essencial em

diversas instâncias e órgãos públicos do sistema de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

Os órgãos de gestão do território têm-se munido desta ferramenta de modo a dispor nos mapas os dados que correspondem às suas atribuições técnicas e de gestão – social, econômica, de segurança pública, de controle do uso do solo e propriedade, da fiscalização –, que nos proporcionam a leitura das grandezas sociais, econômicas e de planejamento das variáveis de análise, como também da geometria e cálculos associados.

3.5.6 MAPEAMENTO

Trata-se de espécie de inventário de ocorrências, por categorias de análise, dos fenômenos de abandono e degradação urbana. Além da localização, designando-se os pontos e legendas nos mapas, há o intuito de análise e diagnóstico das ocorrências, visando o tratamento adequado no alcance da possibilidade de reversão dos problemas detectados, utilizando-se, para tanto, uma metodologia que seja factível para contribuir com a reflexão técnica e teórica sobre o tema.

Neste sentido, há correlação direta, e às vezes indireta, entre as fichas de diagnóstico apresentadas anteriormente e os “pontos” e “polígonos” lançados nos mapas. Pretende-se com estes trazer os conteúdos para a criação de um “sistema de informações geográficas” sobre a temática da dissertação.

Trazemos também, a título de descrição dos procedimentos de operação do sistema *ArcGis: Arcmap /ArcCatalog/Arctools*, a tabela de atributos, tendo nesta inseridas seis colunas que elaboramos para a implementação do trabalho.

Remete-se mais uma vez às categorias de análise, algo semelhante ao preenchimento de formulários em que determinados campos são “obrigatórios” e em que destacamos o(s) órgão(s) gestor(es) do objeto em abandono; o grau de deterioração: menor, médio, maior; o custo estimado operacional a partir do planejamento e orçamento de ações programadas; data do registro em campo do evento e a localização por coordenadas do sistema SIG.

Table			
OCORRÊNCIAS			
FID	Shape *	OID	Name
0	Point ZM	0	IMÓVEL COMERCIAL DESATIVADO E DEGRADADO - "PASSO O PONTO"
1	Point ZM	0	PICHAÇÕES - DANO AO PATRIMÔNIO PRIVADO
2	Point ZM	0	ABANDONO RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR
3	Point ZM	0	OBRA PARALISADA DE PARTICULAR
4	Point ZM	0	VEÍCULO ABANDONADO - ESTACIONAMENTO PÚBLICO
5	Point ZM	0	RISCO DE SINISTRO ESTRUTURAL
6	Point ZM	0	IMÓVEL RESIDENCIAL FECHADO (OCIOSO)
7	Point ZM	0	DESGASTE NATURAL EM EDIFICAÇÕES
8	Point ZM	0	DEGRADAÇÃO ESPAÇO ADJACENTE VIA COLETORA-DISTRIBUDORA
9	Point ZM	0	IMÓVEL PÚBLICO ABANDONADO
10	Point ZM	0	DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO URBANO DE TRANSPORTE - ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE BRASÍLIA
11	Point ZM	0	ENTULHO EM ÁREA PÚBLICA
12	Point ZM	0	OBRA PARALISADA - USO INSTITUCIONAL
13	Point ZM	0	MATAGAL PLANTAS INVASORAS ÁREA PÚBLICA
14	Point ZM	0	EROSÃO DE RISCO
15	Point ZM	0	ÁRVORE CAÍDA
16	Point ZM	0	GALPÃO PÚBLICO ABANDONADO
17	Point ZM	0	ÁREA DEGRADADA - ESPAÇO RESIDUAL EM GANHO DE POTENCIAL COSNTRUTIVO
18	Point ZM	0	DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE ESPORTE E LAZER
19	Point ZM	0	ESPAÇO PÚBLICO DEGRADADO - GALERIA DOS ESTADOS
20	Point ZM	0	MOBILIÁRIO URBANO DEGRADADO - ABRIGO PARA PASSAGEIROS
21	Point ZM	0	ABANDONO E DEGRADAÇÃO ADJACÊNCIAS COMÉRCIO LOCAL
22	Point ZM	0	DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE - ESTAÇÃO FERROVIÁRIA BERNARDO SAYÃO
23	Point ZM	0	PICHAÇÕES - DANOS AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

Categorias de análise - tabela de atributos –programa arcmap

Os mapas 1 e 2, que comparecem em seguida, apresentam o Distrito Federal, sendo assim definida a área de abrangência maior do trabalho. Estes contemplam a visão espacial-geográfica do que foi colocado no capítulo 1 a respeito dos dados que nos levaram à construção dos índices de dificuldade de conservação urbana e segmentos rurais do DF.

Muito há o que se considerar quando se trata o âmbito do Distrito Federal. Esta dissertação não pretende alinhar proposições ou respostas, por exemplo, sobre a questão dos limites geográficos das administrações regionais, não obstante cumpra se realizar alguns apontamentos. Além dos dados obtidos na pesquisa distrital de domicílios – CODEPLAN-2011, já oficiais e disponíveis ao público, ali são registradas 30 regiões administrativas, mais uma, a Fercal – esta com os campos de dados da pesquisa ainda vazios –, totalizando-se 31 RAs. Outro fato relevante constitui-se no Projeto de Lei Complementar 00130-2009, Mensagem nº 143/2009 do Governo do DF, de 23 de junho

de 2009, que dispõe sobre os limites físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal. Citar este documento público, por seu conteúdo, torna-se um alento pelo vislumbre da possibilidade de o Distrito Federal vir a possuir as tais divisas bem demarcadas, para fins censitários, até o ano 2020. Para tanto, vale a citação do constante no início da descrição da poligonal da RA-I – Região Administrativa de Brasília:

[...] Coordenadas que delimitam o perímetro da RA foram obtidos nas folhas 1:10.000 e referem-se ao SICAD - Sistema Cartográfico do Distrito Federal, que tem as seguintes características: Sistema UTM, Meridiano Central de 45° e Elipsoide de Hayford. Partindo da interseção do eixo da rodovia DF-170 com o eixo da rodovia DF-001 (EPCT).

Afigura-se prioritário o ensejar-se a possibilidade de acesso aos documentos públicos e a sua utilização no âmbito acadêmico, de modo a que possamos estabelecer um método consistente de tratamento dos dados já disponíveis. É certo que as linhas constantes dos mapas 1 e 2 trazem uma sinalização de que se caminha para a definição das poligonais das regiões administrativas, sem contudo termos aqui a pretensão ou risco de afirmá-las como já oficializadas.

Na atual conjuntura, e até o ano 2020, há intervalo de tempo suficiente para que se possa trabalhar as questões fundamentais da gestão do território. A título de registro, trazemos algumas delas:

- 1) Implementação de política fundiária do DF calcada no debate sobre a propriedade das terras rurais, análise de conveniência e implementação de contratos de concessão de uso das terras rurais em substituição ao antigo contrato de arrendamento, este último visto como modelo arcaico, haja vista a evolução de dispositivos bilaterais do contrato de concessão em relação às cláusulas unilaterais pró-governo do modelo de arrendamento, este mais restritivo aos direitos da parte arrendatária.
- 2) Indicação de Ação Discriminatória para as terras rurais do DF, a tramitar como sujeito da Ação o Distrito Federal, para que dela se extraia elementos de configuração da política fundiária do DF. Neste aspecto, a falta de definição dos limites do que seja urbano e rural nas regiões administrativas já constitui um problema de real grandeza que, em nosso trabalho, repercute com distorções

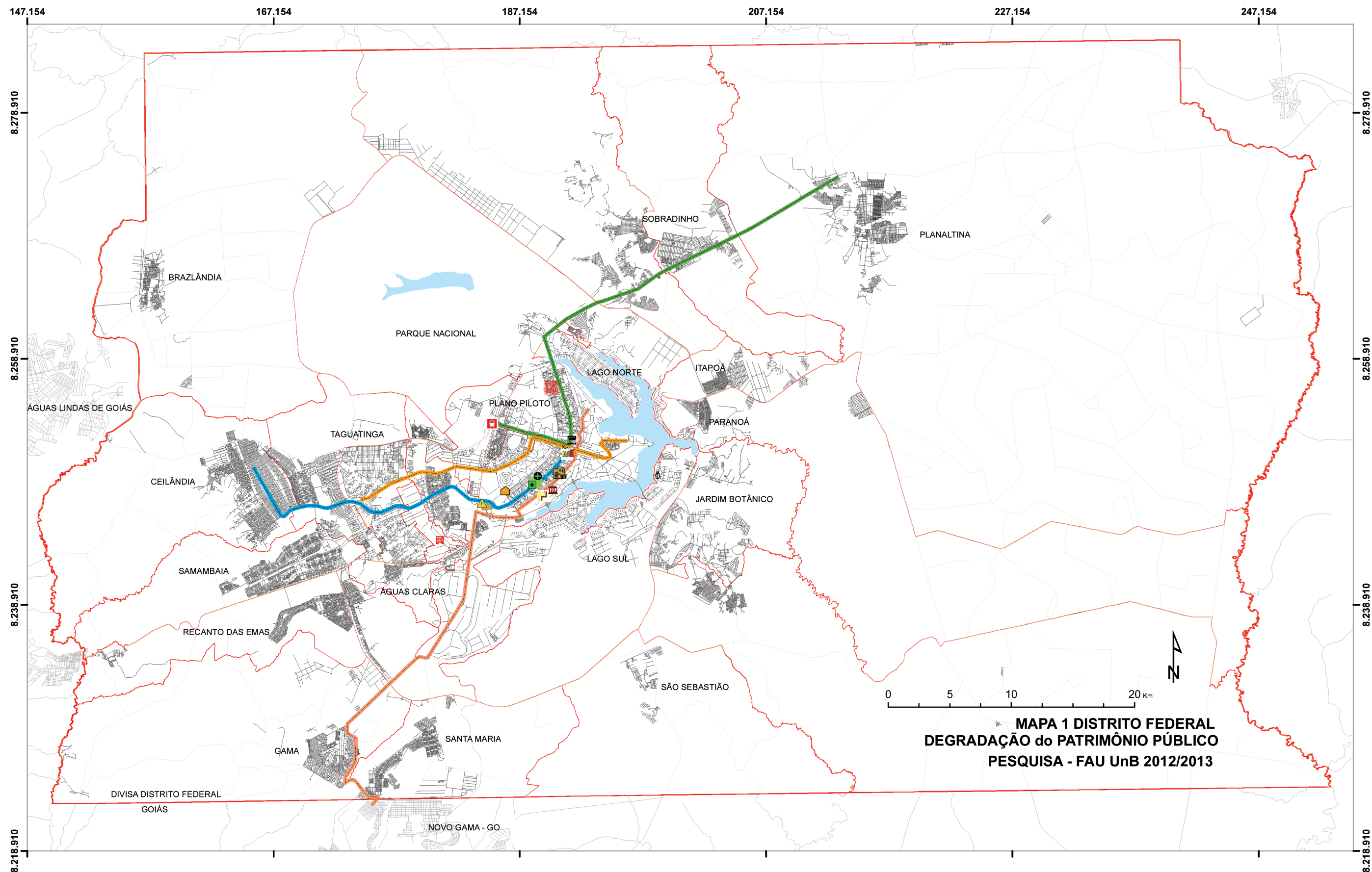
sobre o índice de dificuldade de conservação urbana, daí a inclusão na denominação e *segmentos rurais do DF*.

Não temos dúvida de que uma divisão geodésica bem definida traria muito mais precisão na computação dos dados, principalmente quanto ao fator “área”. Também não podemos deixar de considerar o fato de as áreas rurais pertencerem ao espaço administrativo das RAs. Segurança pública, educação, coleta de lixo, transporte e outros serviços públicos são realizados sem distinção de atribuições do que seja rural ou urbano. Tal relação é preponderante para que se mantenha a consistência dos índices calculados no capítulo 1.

Os mapas 1 e 2 buscam traduzir graficamente a metodologia, o percorrer da cidade, lançados os pontos georreferenciados, com legenda, a partir de determinados percursos. Estes visam um mapeamento aleatório proveniente da livre circulação no território. Trata-se de porções espaciais que podem se situar fora do âmbito de tratamento de políticas urbanas e que se configuram como aquelas que se tornam mais evidentes no processo de exclusão socioespacial.

O estado de conservação e manutenção dos espaços, assim como o próprio abandono, passa a representar um “indicador” da falta de política social ou de conservação do patrimônio nas localidades. Esta representação faz-se também no sentido de incentivar os fluxos aleatórios por outros agentes, técnicos e pesquisadores, o que, teoricamente, se tomado como referência metodológica, possa vir a contribuir para a criação de *novos circuitos* que se tornem rotina em atividades de gestão e administração pública.

O croqui do Plano Piloto, intitulado “problemas extensivos”, também integra a visão panorâmica do fenômeno. A abordagem qualitativa ocorre no sentido de indicar ocorrências não mais do tipo aleatório, mas as que predominam ou que se repetem em porções significativas do espaço urbano do Plano Piloto de Brasília. E, por trazer abordagem qualitativa, este mapa mereceu tratamento mais aprofundado, principalmente por meio de remissão e transcrição em fichas de diagnóstico. O estudo de caso comparativo da SQS 209 e SQN 312 é lançado neste mapa para fins de localização espacial.

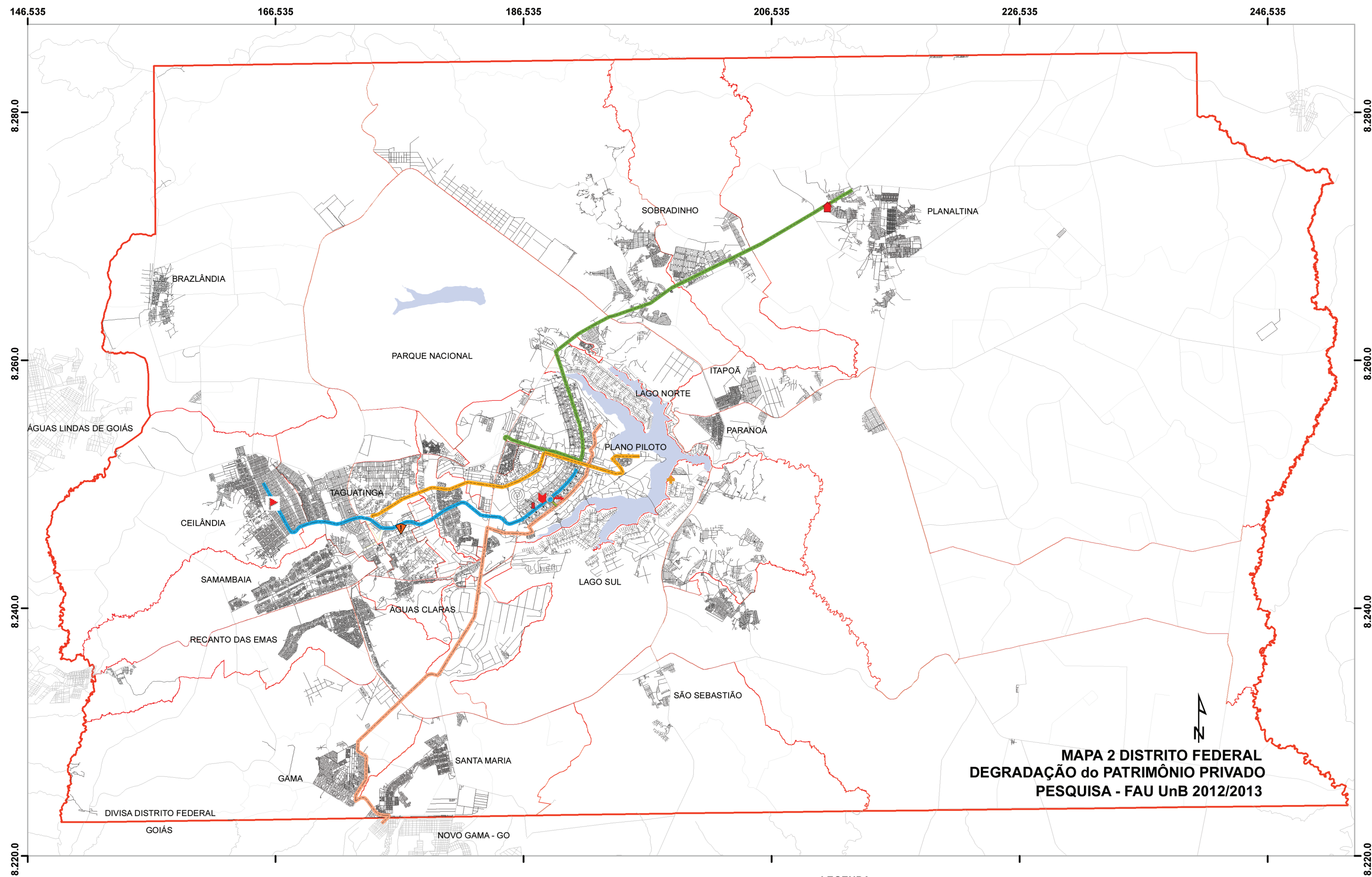


- ABANDONO E DEGRADAÇÃO ADJACÊNCIAS COMÉRCIO LOCAL
- DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE ESPORTE E LAZER
- DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA - PRÉDIO PÚBLICO ABANDONADO
- DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE - ESTAÇÃO FERROVIÁRIA BERNARDO SAYÃO
- DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE - ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE BRASÍLIA

- DEGRADAÇÃO ESPAÇO ADJACENTE VIA COLETORA-DISTRIBUDORA
- DEGRADAÇÃO MOBILIÁRIO URBANO - ABRIGO DE PASSAGEIROS
- ENTULHO EM ÁREA PÚBLICA
- EROSÃO DE RISCO
- ESPAÇO PÚBLICO DEGRADADO - GALERIA DOS ESTADOS
- GALPÃO PÚBLICO ABANDONADO

- MATAGAL PLANTAS INVASORAS ÁREA PÚBLICA
- OBRA PARALISADA - USO INSTITUCIONAL
- PICHAÇÕES - DANOS AO PATRIMÔNIO PÚBLICO
- ÁREA DEGRADADA - ESPAÇO RESIDUAL EM MUDANÇA DE GABARITO
- ÁRVORE CAÍDA
- Lagos_SIRGAS

- Percurso 1
- Percurso 2
- Percurso 3
- Percurso 4



MAPA 2 DISTRITO FEDERAL
DEGRADAÇÃO do PATRIMÔNIO PRIVADO
PESQUISA - FAU UnB 2012/2013

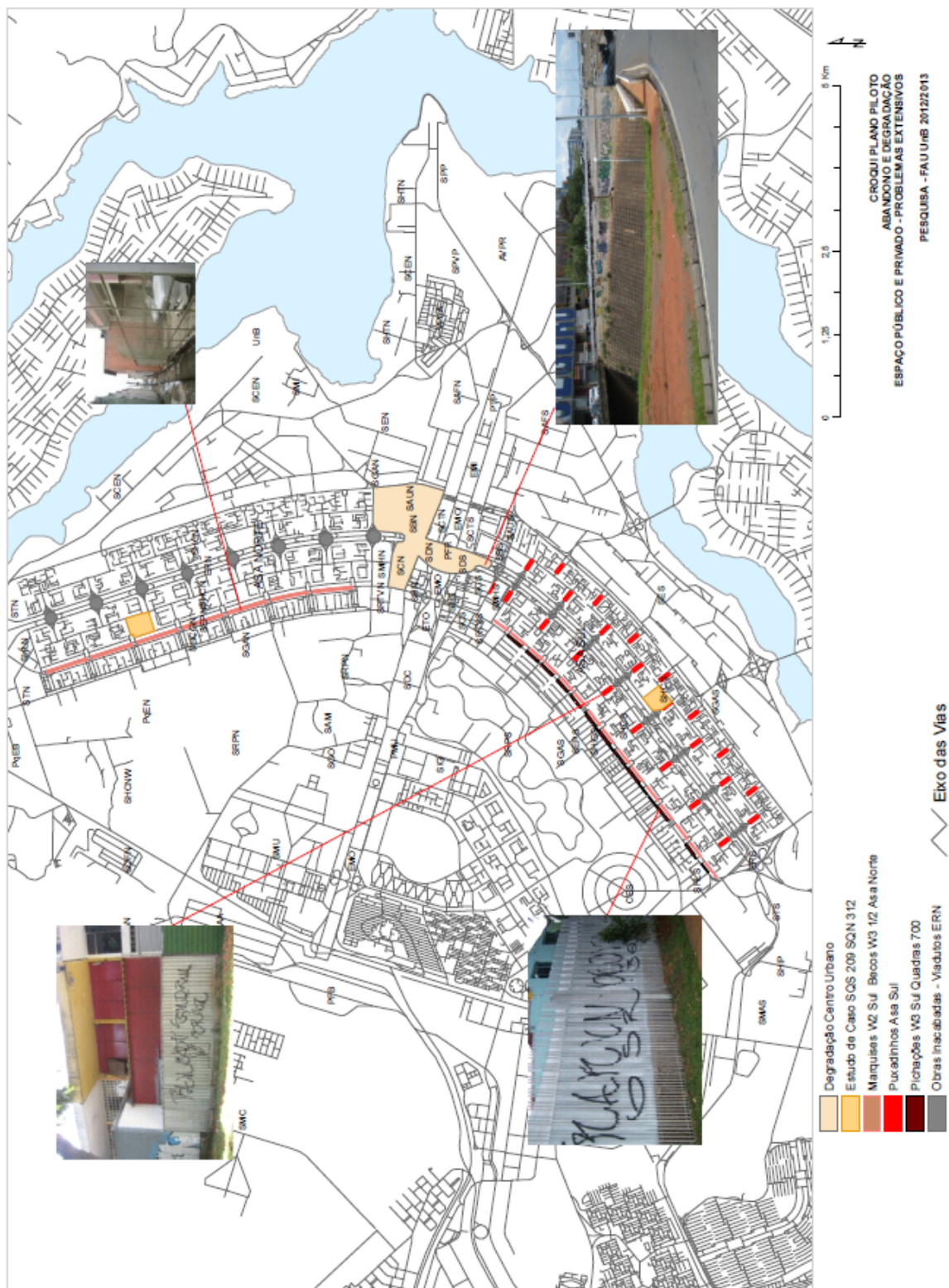
OCORRÊNCIAS

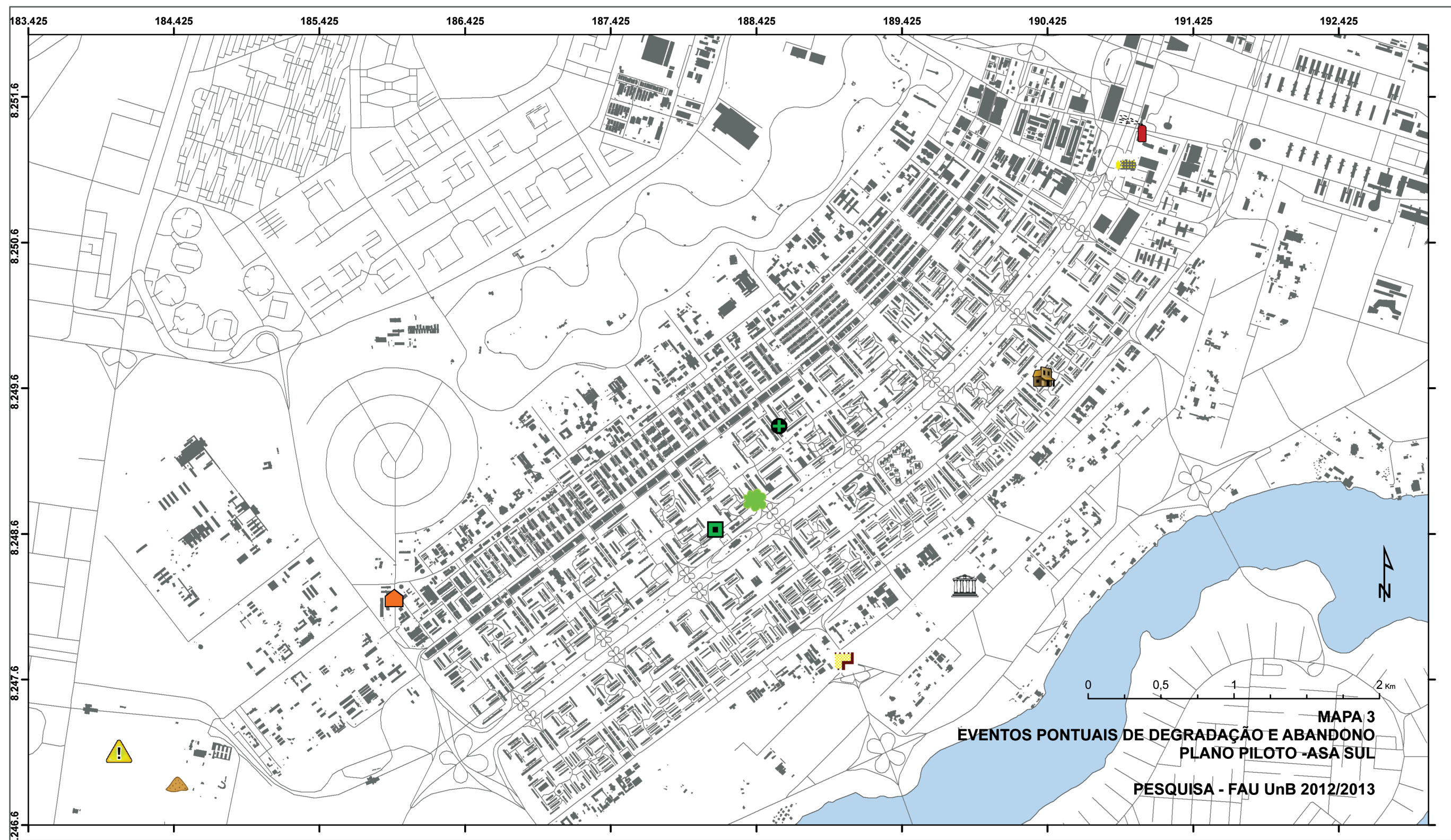
- ABANDONO RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR
- DESGASTE NATURAL EM EDIFICAÇÕES
- IMÓVEL COMERCIAL DESATIVADO E DEGRADADO - "PASSO O PONTO"
- IMÓVEL RESIDENCIAL FECHADO (OCIOSO)

- OBRA PARALISADA DE PARTICULAR (EMBARGOS OU OUTROS MOTIVOS)
- PICHAÇÕES - DANO AO PATRIMÔNIO PRIVADO
- RISCO DE SINISTRO ESTRUTURAL
- VEÍCULO ABANDONADO - ESTACIONAMENTO PÚBLICO





LEGENDA

- Lagos_SIRGAS
- Lagos
- DF- Limite
- Eixo das Vias
- Percurso 1
- Percurso 2
- Percurso 3
- Percurso 4





MAPA 3
EVENTOS PONTUAIS DE DEGRADAÇÃO E ABANDONO
PLANO PILOTO -ASA SUL
PESQUISA - FAU UnB 2012/2013

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA - PRÉDIO PÚBLICO ABANDONADO |  EROSÃO DE RISCO |  ENTULHO EM ÁREA PÚBLICA |  ABANDONO E DEGRADAÇÃO ADJACÊNCIAS COMÉRCIO LOCAL |
|  DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE - ESTAÇÃO FERROVIÁRIA BERNARDO SAYÃO |  ESPAÇO PÚBLICO DEGRADADO - GALERIA DOS ESTADOS |  ABANDONO RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR |  OBRA PARALISADA DE PARTICULAR (EMBARGOS OU OUTROS MOTIVOS) |
|  DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE TRANSPORTE - ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE BRASÍLIA |  GALPÃO PÚBLICO ABANDONADO |  DESGASTE NATURAL EM EDIFICAÇÕES |  PICHACOES - DANO AO PATRIMÔNIO PRIVADO |
|  DEGRADAÇÃO ESPAÇO ADJACENTE VIA COLETORA-DISTRIBUIDORA |  MATAGAL PLANTAS INVASORAS ÁREA PÚBLICA |  IMÓVEL RESIDENCIAL FECHADO (OCIOSO) |  RISCO DE SINISTRO ESTRUTURAL |
|  DEGRADAÇÃO MOBILIÁRIO URBANO - ABRIGO DE PASSAGEIROS |  ÁRVORE CAÍDA |  DEGRADAÇÃO EQUIPAMENTO DE ESPORTE E LAZER |  VEÍCULO ABANDONADO - ESTACIONAMENTO PÚBLICO |
|  ÁREA DEGRADADA - ESPAÇO RESIDUAL EM MUDANÇA DE GABARITO |  OBRA PARALISADA - USO INSTITUCIONAL | | |
|  PICHACOES - DANOS AO PATRIMÔNIO PÚBLICO | | | |

O mapa 3, apresentado anteriormente, contém “eventos pontuais” na Asa Sul do Plano Piloto e traz a amostra de eventos em porção significativa da malha urbana, que se pretende setorizada, servindo de referência para modelos de gestão do território ao sinalizar onde empregar os padrões do sistema *ArcGis* adotado nos mapas.

Os tópicos que buscamos desenvolver no presente subitem, “metodologia”, têm seus correspondentes conceituais no todo da dissertação e contêm a descrição e análise do espaço urbano, sua performance frente aos fenômenos de degradação, obsolescência e de outros tipos designados caso a caso. Além disso, buscamos realizar o registro de ocorrências significativas com fins de aprimorar o conhecimento sobre tais fenômenos. O estudo de caso, por se tratar de matéria de aprofundamento, passa a constituir o capítulo seguinte, bem como a parte em que se desenvolve, não por acaso, a antítese do tema, qual seja, as políticas e técnicas de conservação e manutenção do ambiente construído. Quanto às recomendações e diretrizes para políticas públicas, estas apresentam-se compostas em prognósticos das fichas de levantamento, assim como no capítulo final, qual seja, o de fechamento e conclusões.

CAPÍTULO 4

ESTUDO DE CASO ²⁹

MORADIA FUNCIONAL MILITAR – SQS 209

ARQUITETURA CIVIL – SQN 312

No mesmo diapasão da pesquisa sobre lugares urbanos em processos de degradação e abandono no Distrito Federal, o estudo de caso é apreendido como aprofundamento da análise em determinadas localidades, com fins de estabelecer e bem representar o recorte temporal e espacial da dissertação.

O estudo comparativo entre as surperquadras 209 sul e 312 norte insere-se num conjunto de razões que justificaram a escolha das localidades:

a) por representarem traços significativos das dinâmicas históricas, econômicas, sociais e culturais de Brasília;

²⁹ Estudo de caso: “em que se faz uma pesquisa de um determinado elemento individual, familiar ou de grupo singular, com o objetivo de realizar uma indagação em profundidade para examinar, em certo contexto e ciclo temporal, as injunções e particularidades do tema preestabelecido da pesquisa”. RUDIO, Franz Victor. *Introdução ao Projeto de Pesquisa Científica*. Vozes P.57

b) por caracterizarem padrões morfológicos e funcionais distintos, de maior e menor densidade, em razão do número de unidades habitacionais por área das superquadras;

c) por serem de caráter administrativo distinto: uma militar e outra civil;

d) por possuírem características tipológicas distintas tais como uma com solo plano, outra com maiores declividades e acidentes topográficos;

e) por se situarem uma na Asa Sul e outra na Asa Norte;

f) por fim, em resumo, reforça-se a intenção de contemplar tipos de superquadras com atributos medianos – ver subitem 6.1 Delimitação Física e Temporal – Área Específica de Análise. Interessa pois, nem tanto os padrões de excelência da arquitetura, mas o que possa servir de amostra do espaço construído, em termos de massa edificada na escala difusa, das superquadras do Plano Piloto de Lucio Costa.



Foto 20 - marquise voltada para o interior da SQN 312



Foto 21 - velocidade reduzida e pouco trânsito de veículos no interior da SQS 209
- fatores de agregação social e qualificação para permanência no espaço

Ao se percorrê-las em levantamento de campo, observam-se parâmetros de vitalidade urbana, a relação entre as espacialidades e os usuários do espaço, com atenção às estruturas administrativas do DF que lidam com a conservação física do meio, além dos aspectos econômicos e sociais que confirmam a preponderância de usos e feições comuns entre as localidades. Quanto ao que age como fator determinante para a conservação, sejam situações dignificantes ou indutoras do desgaste e da degradação espacial, buscou-se apontar para cada caso.

Os dados socioeconômicos e espaciais da escala regional do DF, vistos anteriormente, dão lugar aos campos de observação que veremos transcritos em um quadro comparativo entre as superquadras 209 sul e 312 norte. Conquanto, buscamos destacar alguns parâmetros que servem de referência para as demais superquadras e cidades do DF quanto aos aspectos qualitativos da apreensão das condições de conservação dos referidos espaços.

Neste trabalho de campo, buscamos seguir o itinerário de obtenção de dados para o Estudo de Caso: obtenção de plantas registradas em cartório do projeto urbanístico, verificação de documentos de aprovação de projetos arquitetônicos da época da construção, incluindo a consulta a microfilmes de processos autuados na década de 60, da então Prefeitura do Distrito Federal, registro fotográfico dos edifícios e espaços públicos das superquadras de modo a representar a dinâmica de uso por seus moradores, identificação dos componentes do sistema e do corpo administrativo de

gestão dos edifícios e dos espaços públicos, ora tratando comparativamente, ora descrevendo as particularidades de cada superquadra.

4.1 HISTÓRICO SQS 209 - SQN 312

A Superquadra sul 209 constitui um “conjunto arquitetônico” de “moradia funcional” da carreira militar, dotado de 11 edifícios de 6 pavimentos construídos nas décadas de 60 e 70. Esta não fugiu à regra do conceito de superquadra contido no Relatório do Plano Piloto de Lucio Costa³⁰, que comporta a escala residencial do projeto urbanístico de Brasília e apresenta a escala bucólica no paisagismo da superquadra, o seu cinturão *non aedificandi* com renques de arvoredo, comércio local, escola classe construída, exceto o jardim de infância, em cujo local destinado para este fim hoje se encontra um parque infantil.

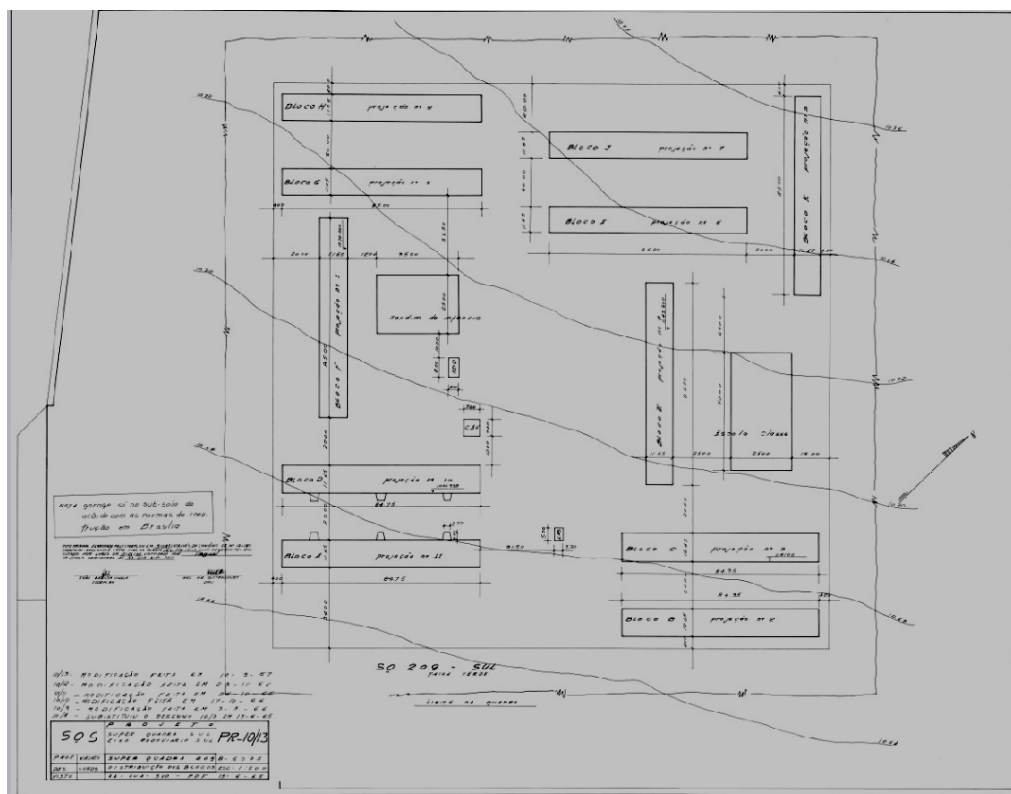


Figura 3 - planta registrada em cartório da superquadra sul 209 - PR 10/13 de 15/06/1965

³⁰ Relatório do Plano Piloto de Brasília. Brasília, 1991 p.25

CONTROLE DE TRAMITAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DE PROCESSO		SG-DLO HA-1 SAAR
INTERESSADO MINISTERIO DA GUERRA		PROC. PRINCIPAL
ENDEREÇO QD. 209 PROJEÇÕES 10 e 11 SQS		012004/60
ASSUNTO PROJETO EM ARQUIVO		5799/69 anexo
PROC. APENSADO ALV: 36 24/01/62		
PROCESSO(S) ANEXADO(S)		009260/62- 009308/62
POLO	FOTOGRAMAS	INICIAL FINAL
DATA		
ENTRADA	SAÍDA	DESTINO FINALIDADE N.º DE PEÇAS N.º DA GUIA
29/08/91		
DF/SDCA/055		

Figura 4 - Controle de autuação de processos de aprovação de projeto arquitetônico nº 5799/69 - anexo ao processo 012004/1960 - SQS 209; Fonte: Gerência de Licenciamento – GELIC, Administração Regional de Brasília, 26/11/2012 e 20/06/2013



Foto 22 – parque infantil da SQS 209 – dezembro 2012

O projeto urbanístico indica a autoria do Arquiteto Nauro Esteves e manteve-se, segundo informações do Núcleo de Arquivo Urbanístico - NUARQ da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal - SEDUH, sem alterações significativas, o que o coloca na condição de exemplar de tipologia urbanística e arquitetônica mantenedora dos traços originais de Brasília e de edifícios construídos há mais de 45 anos, e em que o processo de degradação natural torna-se perceptível e diagnosticável, conforme a conceituação corrente sobre a matéria.

O uso do espaço traz em si um processo de desgaste e deterioração dos materiais aplicados, provocados por indução ou desgaste natural. O desgaste natural

decorre das atividades normais ao longo do tempo e das intempéries que alteram as características originais dos materiais.³¹

Em continuidade, a Superquadra norte 312 revela uma diversidade considerável de temas relacionados com a história de Brasília, que se alinham às humanidades, às artes e à educação. Junto a isso, comporta potenciais estudos de Arquitetura e Urbanismo, dentre os quais se destaca a obra dos professores Marcílio Mendes Ferreira e Matheus Gorovitz, no livro elaborado sob os auspícios do IPHAN, 2009, *A invenção da Superquadra*. Trata-se de um compêndio de projetos e obras arquitetônicas e de urbanismo levadas a cabo nos anos que precederam a inauguração da cidade e durante as primeiras décadas de ocupação e desenvolvimento do Plano Piloto de Lucio Costa. Não poderíamos deixar de fazer referência a tão valioso registro de cunho artístico e iconográfico, por trazer diversas superquadras envoltas em conceitos e princípios aclamados na teoria do urbanismo da época. Tal contribuição, trazida ao conhecimento público e à formação acadêmica, pode ser retratada na seguinte citação, no caso específico, sobre a SQN 312.³²

De 1960 a 1962 o Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Bancários - IAPB construiu a Superquadra norte 312, com projeto do arquiteto de seu quadro, Luigi Pratesi, para os seus funcionários mais modestos. A superquadra foi construída completa com todos os blocos, num total de 864 apartamentos, sendo 576 de 3 quartos, 288 de 2 quartos, escola, creche e os demais equipamentos, inclusive garagens comuns nas extremidades de alguns blocos aproveitando o desnível do terreno. Cada bloco de 3 quartos tem 12 apartamentos por pavimento e 72 por edifício; os de 2 quartos, 16 por pavimento e 96 por edifício. O acesso ao edifício se faz por um único hall no pilotis, com escada e dois elevadores, e nos pavimentos, através de um corredor central com apartamentos de ambos os lados (edifício não vazado). O projeto de urbanismo desta superquadra, de Luigi Pratesi, tira partido do terreno acidentado, criando circulações e espaços agradáveis e movimentados. A Superquadra 312 norte serviu de moradia para muitos professores da UnB no início da Universidade e se transformou por um longo período numa quadra cultural, ponto de encontro de artistas e pensadores.

³¹ CARVALHO, José Renato; CARVALHO, Marcelo Baiocchi V.V.; VEIGA, Paulo Henrique et al. (1984)

³² SUPERINTENDÊNCIA do IPHAN no DISTRITO FEDERAL. FERREIRA, Mendes Marcílio, GOROVITZ Matheus. 2009 p.46

Assim como fizemos para a SQS 209, além das plantas e documentos microfilmados das obras confiadas à Construtora Civilsan e cujos projetos foram elaborados entre 1960 e 1965, trazemos aqui alguns registros fotográficos que chamam a atenção para a robustez e qualidade construtiva, junto à simplicidade dos acabamentos originais, que contribuem sobremaneira para a conservação urbana e edilícia da localidade. Não obstante, ocorrem intervenções (ver foto 24) de mudanças, com sofisticação nos acabamentos, interferência física e visual que inspiram as críticas postas por FERREIRA e GOROVITZ, citando-os novamente: “o desequilíbrio se revela nas transgressões cada vez mais frequentes à integridade do projeto, [...] reformas que particularizam os blocos em detrimento da identidade e unidade da quadra.”³³



Foto 23 - Fachada original com tijolo e concreto aparente **Foto 24** - Adoção de revestimentos diversos do original

Neste aspecto, difere da SQS 209. Naquela, o fenômeno de desgaste natural das edificações pode ser observado como sendo claramente vinculado à passagem natural do tempo. Nesta, a SQN 312, pressentimos a hipótese ou feição de *degradação qualitativa* do espaço em termos de preservação dos traços do projeto original. Ademais, a natureza de *próprio público militar* da SQS 209 configura um fator para que nesta não sejam promovidas as alterações típicas da SQN 312 ou que tenham ocorrido nas demais quadras “militares” cujos blocos residenciais sofreram alterações após o processo de privatização nos anos 90.

4.2 PARÂMETROS SOCIOECONÔMICOS E ESPACIAIS DO ESTUDO DE CASO

Para aferir os padrões socioeconômicos que repercutem nos processos de desgaste natural ou induzido, bem como o estado de conservação das edificações e do

³³ Ibidem FERREIRA e GOROVITZ. 2009

espaço público nas localidades, recorreremos à análise da “performance em manutenção” das duas superquadras. Na descrição dos elementos de composição dos seus espaços, apontam-se aspectos da dinâmica de uso, morfologia urbana, acidentes topográficos e paisagísticos, e outros elementos de interesse implicados na conservação de logradouros típicos do Plano Piloto de Brasília. Para tanto, logrou-se a construção do quadro comparativo, que veremos na página seguinte (tabela 5).

Faz-se a observação sobre a linha 1 da mesma tabela, onde consta a média de consumo de energia elétrica residencial – Kwh / nº de unidades consumidoras – das respectivas superquadras SQS 209 e SQN 312, denotativo de poder aquisitivo da população, conforme critérios metodológicos já aplicados em pesquisas socioeconômicas no DF.

Através de outros dados colhidos na Companhia Energética de Brasília - CEB³⁴, para o mesmo período de abril de 2012 a abril de 2013, tem-se a indicação de que as médias de consumo residencial também para o Plano Piloto e Ceilândia, por exemplo, situam-se respectivamente em torno de 18,91 Kwh/unidade consumidora e 14,91 Kwh/unidade consumidora. Este indicador contém inferência significativa no cálculo de renda média da população, válido em termos de demonstração da intensidade de uso de aparelhos elétricos, com destaque para os chuveiros elétricos. Há que se fazer notar a influência no “cálculo de renda”, das distorções advindas dos sistemas centrais de aquecimento GLP (gás liquefeito de petróleo) e de energia solar, componentes estes que exercem peso significativo na redução do consumo.

Temos, em seguida, a Tabela 5:

³⁴ Fonte: Gerência de Mercado e Comercialização – GRMC Superintendência de Mercado – SPM – CEB
Distribuição: 15/08/2013

Variáveis descritivas	SQS 209	SQN 312
Média Consumo energia elétrica residencial Kwh / nº de unidades consumidoras.	114145/345= 330,85	183790/795 = 231,18
Indicador básico de renda	25,46 Kwh/ média de consumo abr/12 a abr/13 por residência	17,78 Kwh média de consumo abr/12 a abr/13 por residência
Administração comunitária	Sim	Não
Comércio local voltado para o interior da quadra	Não	Sim
Escola classe	Sim	Sim
Topografia favorável manutenção mecanizada das áreas verdes	Sim	Não
Nível de conservação do espaço público (bom, razoável, ruim)	Bom	Bom
Locais de risco de vandalismo (muros ermos, fechamento com cercas vivas etc)	Não	Sim
Vandalismo (pichações)	Sim	Sim
Arte urbana (grafite, e outras)	Não	Sim
Processo de degradação urbana prevalente*	Desgaste Natural	Desgaste natural

Tabela 5 - Quadro comparativo de superquadras típicas do Plano Piloto - SQS 209 e SQN 312
Levantamento de campo 2012/2013

* processos de degradação que poderiam incrementar o quadro: abandono; desgaste induzido (projeto arquitetônico ou urbano); descaracterização do conjunto arquitetônico; outros

Ao considerarmos que a percepção visual rápida e veloz – vista de automóvel - que constitui elemento da cultura contemporânea de Brasília, um dos focos de estudo, a SQS 209, torna-se objeto de interesse, pois, “de longe”, parece-nos de alguma forma em processo de deterioração, principalmente o conjunto de fachadas dos edifícios. Em estudo comparativo, na SQN 312 já não ocorre tal percepção “negativa” do visual das fachadas, provavelmente em razão das reformas executadas ao longo dos anos, como também da virtude inegável do projeto original daquele conjunto arquitetônico, visto que perdura em melhores condições, ao longo do tempo.



Foto 25 - Corrosão em esquadrias metálicas - SQS 209



Foto 26 - Fachada reformada - SQN 312

Voltando à SQS 209, na condição de imóveis funcionais, sem o referencial de “valor de troca”, não se cogita a preocupação com a aparência visual das fachadas dos blocos residenciais. No entanto, em relação às demais dependências, com destaque para as áreas internas dos apartamentos, estas recebem a atenção e os cuidados normais de conservação da moradia.

4.3 ANÁLISE DESCRITIVA DE EVENTOS

Como veremos, apesar de parecer fato contraditório (vide foto 25), existe um sistema de conservação e manutenção em operação na SQS 209. Não obstante, denota-se a subliminar tendência, ainda que inconsciente, de procrastinar as ações de reparo em decorrência do desgaste natural paulatino que ocorre nos imóveis. Talvez por se absterem da ostentação de status social, e também provavelmente em razão de possível barganha para barateamento visando à compra direta dos apartamentos, por meio de operações e processos licitatórios para este fim, acaba por ocorrer a degradação das fachadas, das

áreas comuns ou do patrimônio coletivo. Tais operações de compra direta dos imóveis ocorreram durante o Governo Collor, no entanto, sem alcançar a SQS 209 nem tampouco outros imóveis atualmente administrados pela Prefeitura Militar de Brasília – cerca de 4.440 próprios nacionais residenciais – PNRs, entre apartamentos e casas, que nos foram apontados em entrevista a respeito dos dados oficiais daquela corporação.

Cumprе ressaltar as reais virtudes do sistema de manutenção que funciona no âmbito da Prefeitura Militar de Brasília, um meio técnico e administrativo dotado de instrumentos que suportam, na medida do possível, as vicissitudes do envelhecimento do espaço construído da superquadra 209 sul e demais áreas urbanas sob a sua jurisdição. Vale registrar, a título de consulta e aplicação em políticas públicas atinentes à temática da conservação e manutenção urbana, os seguintes instrumentos legais e normativos aplicados àquela localidade: Portaria nº 277, de 30 de abril de 2008 - Aprova as Instruções Gerais para a Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01); Portaria nº 672 de 16 de outubro de 1998 - Adota Sistema de Administrações Especiais para Próprios Nacionais Residenciais de natureza de apartamento, na Guarnição de Brasília; Instrução Normativa Nr 01 – 5ª Seção/PMB – Sistemática para manutenção de próprios nacionais residenciais administrados pela Prefeitura Militar de Brasília.

Temos, em seguida, a degravação de entrevista à Prefeitura Militar de Brasília, em 10/01/2013, ressaltando que dela transcrevemos os pontos que julgamos mais significativos:

4.4 DEGRAVAÇÃO ENTREVISTA PREFEITURA MILITAR DE BRASÍLIA

Entrevistado: Tenente-Coronel Requena – 5ª Seção Manutenção de PRN.

- O tema trata do *estudo de caso* do sistema de manutenção e conservação dos próprios da categoria de habitação funcional da carreira de militares do Exército. Gostaríamos de saber como é o funcionamento da Prefeitura Militar de Brasília.
- A Prefeitura administra cerca de 4.440 PNRs, entre apartamentos e casas. Temos casas no SMU, RCG - Regimento de Cavalaria de Guarda, casas no Cruzeiro, Lago Sul, e apartamentos no Cruzeiro, Asa Norte e Asa Sul. Na Asa Norte, nós temos apartamentos na 306, 305, 113, 102, 103, na 303. Na asa sul, temos na 209 e na 103, fora os apartamentos isolados, prédios civis, um ou outro apartamento do Exército.

_ A maior demanda hoje é de vazamento e entupimento de água e esgoto. Há um estudo feito em 2005³⁵, da necessidade de recursos para os PNRs, na ordem de milhões de reais para a manutenção preventiva e corretiva. Os recursos que recebemos são provenientes de desconto em folha dos moradores, então cada morador paga uma porcentagem de seu vencimento, seu soldo. Antigamente, quem não tinha PNR ganhava uma ajuda de custo para pagar o aluguel. No Governo Collor, passou a ser quem mora em PNR paga uma taxa para morar e fazer a manutenção.

– Como vocês têm tratado a manutenção física dos imóveis?

– Quando a gente faz a troca da tubulação, trocamos o telhado, porque tem que mexer no barrilete, já que tem que destelhar para fazer o barrilete, a gente troca o telhado, impermeabiliza a caixa d'água, faz tudo novo, instalação de incêndio. A troca de revestimentos começou a comparecer, praticamente todos os blocos são de pastilha e elas com o tempo começam a cair. Nós temos um pregão, porque a troca para o prédio inteiro fica caríssima, outro motivo também é psicológico: se a gente contrata para trocar a fachada toda do prédio, quem passa na frente diz que estamos *gastando dinheiro com coisa que não precisa* (tom de ironia). Quem não é técnico acha que é embelezamento, mas a pastilha cai e pode causar acidentes.

– Voltando aos instrumentos de diagnóstico, perícia, laudos, toda esta parte documental, planilhas, como é que funciona o sistema?

– Os moradores fazem o pedido de manutenção pela internet. Nós temos um sistema, o morador entra no *site* da prefeitura, com seu cadastro e senha. O administrador da quadra recebe as solicitações, se puder atender já atende e dá baixa na solicitação, se não, ele manda pra gente. Às vezes há necessidade de contratação de uma empresa, também temos nosso pessoal.

– E as estatísticas, vocês conseguem colocar esses dados, demandas, atividades, trabalhos?

– Temos o nosso controle interno [...]

– Existem dados comparativos entre tipologias de próprios residenciais, casas geminadas, casas isoladas, apartamentos, quanto à conservação, à manutenção, assim como em relação aos fenômenos de degradação mais frequentes. De sua experiência, o que dá mais trabalho, são as casas? Tem alguma demanda específica? Ou está tudo mais ou menos no mesmo padrão?

³⁵ João Carlos Teatini de Souza Clímaco, 2005

- É mais ou menos a mesma coisa, depende mais do tempo da construção, não vejo nenhuma diferença importante em relação aos tipos de PNR. Claro que para as nossas casas e apartamentos isolados a manutenção é mais difícil, por que é mais longe. O percurso, o transporte, as casas do lago são administradas pela administração da 209, pela proximidade, mas não há tanta proximidade assim.
- O que está acontecendo com o espraiamento da cidade tem alguma implicação? Transtornos por causa das distâncias?
- É por isso que a concessionária tem que ter polos, não pode ser tudo centralizado, imagina uma cidade grande, Brasília ainda é pequena comparada com São Paulo, Rio; se deixar para sair às 8:00 e pegar um engarrafamento, vai chegar 3:00h da tarde e não consegue trabalhar.
- Com relação às expectativas de melhorias do sistema, tem alguma coisa que vocês acham prioridade, para ter mais sucesso com este trabalho que vocês vêm fazendo?
- A principal preocupação é a falta de recursos, acaba que a manutenção não é feita como a gente gostaria porque o cobertor é curto, acabamos só “apagando incêndio”, quebrou aqui, estourou ali, a gente vai lá e conserta.
- Sobre os revestimentos das fachadas, poderia ser feito um estudo técnico de preservação do patrimônio, da escala residencial tombada? Veja que a 209, pelo fato de estar recebendo manutenção, conseguiu ficar em boas condições de conservação, como um tipo arquitetônico do início de Brasília, o que é significativo para a história da cidade.
- Os serviços de troca de esquadrias incluem o andaime, o tratamento das fachadas; para a troca de esquadrias, faz-se um requadro de granito, é retirada a esquadria metálica e colocado o blindex, porque a metálica, além de pesada, tem problemas de manutenção e o blindex, não. Na troca das esquadrias a gente aproveita e lava as pastilhas com pressão, daí o que tiver que cair, cai e a gente repõe, recupera o emboço, e aquela fachada já se considera que ficou boa.
- Sobre as áreas públicas, dos equipamentos, o ajardinamento, o que você me diz?
- O parquinho a gente é que cuida, já o arruamento, gramado é o GDF, a poda de árvore às vezes a gente também faz.
- Pode haver colaboração da Prefeitura Militar com o GDF, ou vice-versa?
- Temos uma equipe de parques e jardins que trabalha só nisso; o parquinho, as quadras (de esporte) tudo é feito por nós, se não me engano, três anos atrás foi tudo reformado.

Retomando a SQN 312, verifica-se uma situação relativamente semelhante à da SQS 209, ou seja, das boas condições de conservação dos espaços públicos de ambas as superquadras, embora percorram caminhos diferentes quanto à responsabilidade pela manutenção dos edifícios, seja a cargo dos condôminos, seja a cargo da Prefeitura Militar. A conservação das áreas públicas de ambas as superquadras dá-se oficialmente a partir da ação dos órgãos do GDF em toda a gama de ações especializadas: limpeza pública, coleta de lixo, conservação urbana por parte da Novacap e de terceirizados pelos contratos firmados em licitações, manutenção da rede de captação de águas pluviais, poda de árvores e gramados, recuperação de calçadas, recapeamento e “tapa buracos” da pavimentação asfáltica, pintura de meios-fios, lavagem de abrigos de ônibus, além da ação sistemática das concessionárias de água e esgoto, energia elétrica e redes de telecomunicações para a conservação e operação dos sistemas de distribuição e abastecimento destes elementos de infraestrutura urbana.

A política e prática operacional das atividades de manutenção urbana são aprofundadas nos itens subsequentes.

4.5 AS FORMAS DE ACESSO À MORADIA E A CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS

O acesso à moradia, destarte a oferta do mercado imobiliário e a política habitacional do governo, segundo Gouvêa (2013), resulta nas unidades imobiliárias que constituem os conjuntos, bairros e aglomerados urbanos nas seguintes modalidades: o lote urbanizado, a casa embrião, a casa popular completa, os apartamentos, a oferta de lotes para a classe média e para os segmentos de maior poder aquisitivo, além de programas habitacionais para a zona rural, fato que vem demonstrar a enorme variedade de situações que influem, em termos de fatores internos, no *modus operandi* da conservação do patrimônio, no caso, a habitação.

Tem-se, por consequência, o custo da conservação e manutenção dos imóveis igualmente de forma variada, em função dos costumes das famílias e dos indivíduos. Assim decorrem outras temáticas do planejamento, como a oferta de moradia que evolui com base em cálculos de crescimento vegetativo e migratório da população, aqui também presentes os traços da cultura brasileira, dadas as características variadas de tipologias habitacionais e padrões construtivos presentes no território do DF. Estes são temas que permeiam o planejamento em outras abordagens, dentre as quais destacamos

BONDUKI (1988) e MARICATO (2001) como autores de referência da temática habitacional.³⁶

Ademais, a habitação é reconhecida como função urbana básica – raiz das estruturas socioespaciais que dão suporte ao convívio social – e que repercute nas condições de vitalidade e qualidade de vida urbana em termos de formas de uso e ocupação do espaço.

A título de curiosidade, os tipos de moradia que se vinculam ao trabalho, historicamente, relacionam-se com os “grandes projetos”, fruto das estratégias de desenvolvimento. Citando Zarur (1996, p.81): “ocorrem nos campos da mineração, exploração de petróleo, construção de barragens” e em outros tipos de obras de grande porte. A nosso ver, tornam-se “pedra fundamental” para o surgimento de cidades inteiras ou de parte significativa de certos bairros de fundação. No caso de Brasília, deu-se com as estruturas e alojamentos dos canteiros de obras, os acampamentos candangos, em que se destaca o processo de urbanização levado a cabo por meio de reivindicações e luta para garantir o assentamento da população nas respectivas localidades: Candangolândia, Vila Paranoá, Vila Planalto, Vila Metropolitana e Acampamento da Telebrasil, portanto, são exemplos que nos reportam aos tipos de moradia vinculados ao trabalho.

Consolidadas, estas áreas urbanas passaram a cumprir importante papel histórico – reflexo da luta pelo direito à cidade – no reconhecimento de antigos trechos contemporâneos à saga da construção de Brasília, aos quais hoje temos como parte integrante do tecido urbano do Distrito Federal.

O que mais chama a atenção neste tópico relacionado com o tema que vimos tratar, da conservação e manutenção física, refere-se às características materiais dos assentamentos. Até há algum tempo, predominava o uso da madeira de “2ª categoria”, fadados que estavam à demolição por constituírem simples alojamentos de canteiros de obra, mas que acabaram se tornando permanentes, embora sujeitos ao desgaste natural em maior grau de intensidade. Sofreram, ainda, a tendência à descaracterização da tipologia construtiva em função da demolição das casas originais

³⁶ MARICATO, Hermínia. 2001; BONDUKI, Nabil. 1998

para a construção de novas em concreto e alvenaria, muitas vezes ao arripio da legislação edilícia, em desobediência às normas de gabarito do número de pavimentos e altura das edificações.

Inerente ao complexo conjunto de atitudes – de ações “políticas” e de gestão urbanística dessas localidades –, ressurge o exemplo típico da dinâmica de negociações sobre o uso e ocupação do solo, representado pela Vila Planalto, esta que possui boa parte de sua área urbana e de “chácaras” em condições insatisfatórias de urbanização, dadas as condições precárias de titularidade dos terrenos, bem como outros fatores que atentam contra o ordenamento territorial e urbano do DF. Contribui para isto uma particularidade desta área – em razão de sua localização privilegiada, muito próxima aos setores urbanos da Administração Federal, do Congresso Nacional, do Lago Paranoá, dentre outros atributos, tem sido objeto de hipervalorização no mercado imobiliário, especialmente o irregular. Tal conjuntura é contemplada na obra acadêmica de PALAZZO (UnB, 2013), estudioso da localidade.³⁷

Invoca-se, portanto, na presente análise, as formas de acesso à moradia dentre as modalidades de contrato para aquisição: compra e venda direta entre proprietários e promitentes compradores; consórcios, alienação fiduciária, que significa a retenção da propriedade pelo agente financiador até o financiamento estar quitado; os programas sociais da casa própria; e os tipos de contrato de uso e ocupação: aluguel, moradia funcional; o comodato; o direito real de uso, sendo estas últimas modalidades de acesso as que apresentam maior vulnerabilidade nos aspectos de conservação e manutenção.

Apesar de parecerem óbvias as razões, cumpre reiterar o sentido de propriedade em termos de fator instintivo e preponderante para o desembolso em práticas de manutenção e melhorias dos imóveis. Quanto mais se aproxima da condição plena do domínio, maior a disposição para o desembolso em manutenção e conservação. Cabe, inclusive, uma sequência dos investimentos, de menor para maior, conforme a condição de locatário, de permissionário do direito real de uso ou de real proprietário. Passam a exigir, portanto, cláusulas próprias, regulamentos, normas e instruções para o uso tanto quanto para a responsabilidade pelo reparo aos danos, em vista da recomposição às

³⁷ A Vila Planalto foi tema de palestra do Professor Pedro Paulo Palazzo no Centro de Excelência em Turismo - CET - UnB, como parte da programação de visita dos alunos da 2ª série do ensino médio, Escola Lourenço Castanho de São Paulo, em atividade de turismo cívico pedagógico em Brasília, 23/05/2013.

condições originais ou que sejam mais apropriadas aos imóveis no momento do restabelecimento da posse pelo proprietário ou da renovação de contrato.

Cumpre salientar, no que tange à moradia funcional no caso das residências da cúpula do Estado, presentes em Brasília na figura dos titulares dos ministérios, bem como dos próprios palácios onde residem as maiores autoridades do país: estas recebem o privilégio da moradia funcional, que vem sendo mantida sem maiores sobressaltos, dada a normalidade institucional em que se converteu esta prática nos últimos 50 anos da capital da República, sede do poder central, próxima das representações diplomáticas das diversas nações, que também se fazem presentes em Brasília.

Ademais, há que se ressaltar uma característica *sui generis* do processo de implantação do Plano Piloto e que ocorreu no bojo da mudança da capital do Rio de Janeiro para Brasília, ou seja, a prevalência absoluta do modelo de moradia funcional, conforme nos apontam anais de processos de reconhecimento do direito de propriedade³⁸, adotada aquela forma jurídica para a emissão da posse dos imóveis pelos servidores da União que vieram se estabelecer em Brasília. Decorridas duas décadas após a inauguração da cidade, foi editada a Lei 8.025 de 12/04/1990 que dispõe sobre a alienação de bens imóveis residenciais de propriedade da União e dos vinculados e incorporados ao Fundo Rotativo Habitacional de Brasília – FRHB, situados no DF. Consta que a venda havia de ser feita conforme o Decreto-Lei 2.300/86, porém o art. 6º da Lei dava preferência aos legítimos ocupantes. A União, representada pela Caixa Econômica Federal, tem poderes para a celebração dos contratos de compra e venda e demais medidas judiciais e extrajudiciais necessárias à execução daquele dispositivo legal. Os processos de transferência de propriedade por certo vieram a ocorrer, paulatinamente, assegurando o direito de compra, autorizada a venda pela CEF, o que eliminou, por assim dizer, a condição funcional de milhares de unidades residenciais em Brasília. A medida, porém, não extinguiu totalmente a moradia funcional do contexto urbano da capital, permanecendo muitos imóveis nesta condição até os dias de hoje, em que se observa a precariedade no estado de conservação dos mesmos. Os vinculados ao Poder Legislativo

³⁸ A respeito deste tema o autor invoca a Decisão Judicial nº 968872-1 que tramitou no Juízo da 2ª Vara da Seção Judiciária do DF.

Federal e os próprios militares que permanecem em propriedade da União são exemplos desta condição.

4.6 CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO MATERIAL PRIVADO

Ao nos referirmos aos imóveis funcionais, no caso da carreira militar, podemos afirmar que ocorre a vinculação com o orçamento público. Neste contexto, aponta-se para dois níveis de abordagem que perpassam a gestão política do patrimônio: primeiro, a comparação e “disputa” do (e pelo) orçamento, com a divisão entre os poderes executivo, legislativo e judiciário, e também no estabelecimento do que concerne às esferas civil e militar, situação em que se nota certo descompasso entre a capacidade financeira de cada um dos órgãos vinculados; segundo, além da questão orçamentária, constitui matéria de interesse o *modus operandi* da administração de imóveis funcionais em comparação com o sistema autônomo dos imóveis particulares, constituído pelas incorporações imobiliárias que, em última análise, levam à formação das convenções e do regime condominial de edifícios. Registra-se, ainda, com maior amplitude do foco das preocupações que se estendem de modo generalizado à massa de edificações e espaços urbanos, a relação cheios-vazios da cidade, já que ao planejamento cabe tratar de sua integração na qualidade de objetos a ser preservados, mantidos e conservados a bem do interesse público.

Contemplamos assim a gestão do patrimônio que transcorre, via de regra, sob a égide do princípio de *arrecadação e redistribuição da receita*. Tal lógica, dos fluxos financeiros destinados a contratos de prestação de serviços de conservação e manutenção de imóveis, tanto na esfera pública como nas entidades privadas, depende de um “pacto da arrecadação”, quando o volume de recursos auferidos, por meio das taxas condominiais e outras formas de arrecadação, é o que preponderantemente determina a capacidade operacional das estruturas administrativas organizadas para a finalidade da conservação e manutenção.

Em outras palavras, as normas arrecadatórias que pressupõem a arregimentação de um certo conjunto de contribuintes e a suposta redistribuição das receitas faz-se sob o imperativo maior do propósito de se manter a segurança física e as condições de habitabilidade dos imóveis.

Afirma-se, portanto, que a gestão do patrimônio material construído – desde a esfera básica da unidade familiar às estruturas coletivas de condomínios, os clubes de vivência e lazer, as entidades comunitárias que venham a administrar espaços de uso comum, as associações de pais e mestres como exemplo de participação na esfera institucional das escolas, e o espaço público propriamente dito –, é parte de uma gama de competências bastante variável e complexa, cujas múltiplas ações e/ou omissões se tornam responsáveis pelos níveis de conservação da cidade.

Observe-se que as relações econômico-financeiras e de cunho administrativo, quando transpostas ao espaço público, ficam submetidas às ações governamentais de conservação e manutenção urbana. Estas, por sua vez, têm ocorrido em Brasília com o aporte de recursos humanos e maquinário que são fundamentais para as ações do setor.

Enfatizamos, neste sentido, a necessidade de empenho financeiro e orçamentário para as atividades afins. Da análise do compêndio de ações apresentadas no Caderno das Cidades³⁹, a respeito dos novos programas, projetos e ações do atual Governo do DF em relação às Administrações Regionais, destaca-se o Programa “Cidade Limpa”, assim conclamado:

Ação integrada de limpeza e conservação das cidades do Distrito Federal para atender às demandas das Regiões Administrativas na retirada de entulho, poda de árvores, roçagem, desobstrução de bocas de lobo, troca de lâmpadas e reatores, pintura de postes, meios-fios e faixas de pedestres, entre outras. Coloca a Coordenadoria das Cidades, Companhia de Saneamento Ambiental do DF (CAESB), Companhia Energética de Brasília (CEB), Departamento de Trânsito, (DETRAN), NOVACAP, Polícia Militar do DF e Serviço de Limpeza Pública (SLU) como unidades executoras.

O programa está inserido em modelo de gestão que visa à definição de prioridades e metas para os segmentos institucionais e as demandas por serviços comunitários e de interesse público no DF. Trazendo-o como exemplo, seria um dos poucos programas que não aventa a intenção de realizar obras físicas, principalmente

³⁹ Caderno das Cidades. Governo do Distrito Federal – Casa Civil – Administrações Regionais. (2013)

obras novas, como tem sido a praxis da maioria esmagadora dos governantes. Para os investimentos em obras novas, cifras de milhões de reais são apresentadas; para a conservação e manutenção, assunto de interesse para a temática desta dissertação, os itens orçamentários em quadros de detalhamento resumem-se à reforma de quadras poliesportivas, ao recapeamento asfáltico e à revitalização de iluminação pública, portanto, a alguns poucos exemplos. Introduzir novos parâmetros de qualidade e eficácia dos serviços de conservação e manutenção, a se levar em consideração o estado precário de conservação da cidade como um todo, é o que vimos tratar.

Ao se tomar o abandono e a degradação como tema de análise pode-se vir a fornecer subsídios à ação governamental e vir-se a contribuir para que se consolide o foco sob a ótica da percepção dos fenômenos a partir de conceitos de cunho sociológico, extraídos da leitura de Richard Sennet e Jan Gehl entre outros autores referenciados no capítulo 2 deste trabalho, e se busca, ainda, firmar-se uma metodologia de identificação e análise das ocorrências por meio de levantamentos, registro e diagnósticos. Nosso mister, portanto, consiste em trazer o entendimento de questões da natureza do espaço aplicáveis ao sistema tecnológico e operacional da conservação e manutenção.

4.7 A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO - ASPECTOS POLÍTICOS E INSTITUCIONAIS

Na busca por fontes secundárias que venham confirmar, por meio de cruzamento de dados, os parâmetros empíricos do levantamento de campo a respeito das situações de abandono e degradação do ambiente urbano, tivemos por iniciativa, no processo de trabalho, fazer uma visita à Secretaria de Planejamento e Orçamento – SEPLAN, do Governo do Distrito Federal. Tomamos esta visita não como iniciativa isolada, mas parte do percurso metodológico pelas fontes de informação, em busca de elementos e dados de análise.

A vinculação do tema a esta fonte de informações presta-se ao registro, neste caso particular, das relações entre as funções de Planejamento e Orçamento, aspecto fundamental da gestão governamental aplicada à conservação do patrimônio público.

As palavras-chave “conservação do patrimônio público”, que definem o campo de ação institucional de relevante interesse, são compreendidas como matéria

prima dos nossos estudos a partir de conceitos, se não idênticos, muito próximos do que nos propomos investigar.

O patrimônio público é aqui definido como todo espaço de domínio público e, sem dúvida, contempla uma infinidade de elementos que levam à preocupação metodológica com o “foco”. Não obstante, serve para conferir real valor ao pensamento básico da propositura inicial do tema, pois assim procedem os órgãos, como o Tribunal de Contas do Distrito Federal – TCDF e a própria SEPLAN-GDF, que se preocupam com a definição de uma sistemática de tratamento da questão, ampla e difusa, de interesse direto dos altos escalões de governo e, obviamente e em primeira instância, atentos ao interesse maior da população.

Observe-se que a palavra “conservação”, de acordo com o conceito adotado pelo TCDF, assume dimensão ampla, a ponto de desconsiderar as atividades de “limpeza de próprios”, o que é facilmente explicável. Estas são reduzidas ao simples trato administrativo, fora, portanto, dos recursos e expertises que devam ser aplicados naquilo que verdadeiramente se entende por conservação ao nível do planejamento e gestão aqui considerados.

Conceito de conservação do TCDF: ⁴⁰

Conceito de conservação na acepção mais restrita, que são as atividades que visam a preservar ou recuperar as condições ambientais adequadas ao uso previsto para as edificações. Incluem todos os serviços realizados para prevenir ou corrigir a perda de desempenho, ou para atualizá-las às necessidades dos seus usuários. Não incluem os serviços realizados para alterar o uso das edificações, bem como aqueles que visem a tão somente manter as edificações limpas e vigiadas (grifo nosso). Conservação assim definida corresponde ao conceito de manutenção encontrado na ABNT NBR 5674:1999.

No MPO – DF – Ministério do Planejamento e Orçamento e Gestão

Conservação do Patrimônio Público - Ações diretamente vinculadas a qualquer despesa com manutenção, recuperação e conservação do patrimônio público existente, tais como: ações específicas de conservação de prédios e próprios, de

⁴⁰ SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO - GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Relatório de Auditoria do TCDF - Avaliação da destinação de recursos para projetos em andamento e os procedimentos afetos às atividades de manutenção dos bens públicos. Brasília, 2012. p. 1-2

áreas urbanizadas e ajardinadas e manutenção de vias públicas, recuperação de vias e rodovias etc.⁴¹

A definição da ABNT abrange apenas a manutenção das edificações, enquanto o MPO refere-se à proteção e a manutenção de todos os bens considerados como patrimônio público, precisamente buscando manter íntegras as condições ambientais e a capacidade física instalada.

Houve, neste sentido, uma Decisão e Processo do TCDF⁴², sobre conservação do patrimônio público do Distrito Federal, que muito nos interessa. A base das discussões e atos administrativos decorre do que estabelece o artigo 45 da Lei de Responsabilidade Fiscal – LC 101/2000:

Art.45. [...] a lei orçamentária e as de créditos adicionais só incluirão novos projetos após adequadamente atendidos os em andamento e contempladas as despesas de conservação do patrimônio público, nos termos em que dispuser a lei de diretrizes orçamentárias.

Parágrafo único. O Poder Executivo de cada ente encaminhará ao Legislativo, até a data do envio do projeto de lei de diretrizes orçamentárias, relatório com as informações necessárias ao cumprimento do disposto neste artigo, ao qual será dada ampla divulgação.

Assim posto, serve de referência aos governantes sobre e além das obrigações para com o erário: estabelecer regras, amiúde, na ordem de prioridades das ações de governo. Tal referencial normativo, relacionado com o artigo 45 da LRF, é bastante exequível para um país ou unidades federadas e ainda cidades que se proponham efetivamente a implementar políticas públicas – setoriais diversas – embasadas em lógica que leve a uma execução racional do orçamento: continuação obrigatória de obras já iniciadas que passam de um governo a outro, se não, que haja muito boa justificativa; tomamos como exemplo a manutenção de próprios, do tipo “reforma de telhados” em grande escala, em regiões de fortes ventos ou com índices pluviométricos que assim apontem o peso das necessidades, obra que não pode nem

⁴¹ Id. Título: NOTA EXPLICATIVA SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO - GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. Questionamento TCDF 2223/2012

⁴² Ibidem NOTA EXPLICATIVA SEPLAN/GDF Questionamento TCDF 2223/2012

deve ser descontinuada devido a uma mudança de governo. A manutenção da infraestrutura urbana, no caso, passa a receber proteção legal, a limitar a proliferação de “obras novas” em detrimento da conservação do patrimônio existente. Obviamente, há que se considerar os critérios de decisão político-administrativa como fruto dos processos de formação e consolidação da cidadania.

Cumprе destacar a questão da responsabilidade civil e criminal pela falta de manutenção, por negligência, e seus efeitos perversos para o patrimônio, a segurança física, a higiene e saúde da população. Desta forma, pode a sociedade ou o cidadão interceder e atuar por meio de ações específicas. Obviamente, os procedimentos permeiam o campo do Direito, valendo ressaltar, no que tange à legislação específica para o Distrito Federal, a Lei nº 2.105, de 1998, que determina em suas disposições finais e transitórias:

Art. 190. As edificações de uso coletivo, públicas ou particulares, serão objeto de manutenção periódica nos aspectos essenciais de segurança estrutural, instalações em geral, equipamentos e elementos componentes e nas questões de higiene e conforto das edificações. [...]

Art. 194. É direito de qualquer cidadão comunicar a autoridade responsável a ocorrência de irregularidades relacionadas a obras.

Já o Decreto nº 19.915, de 1998, no que concerne às habitações coletivas, estabelece:

Art. 236 - O proprietário ou o responsável pela administração da edificação de uso coletivo, pública ou particular, responderá no âmbito civil, criminal e administrativo por negligência ou irregularidade na conservação, funcionamento e segurança da edificação.

Há, portanto, espaço para oferecimento de denúncia, na esfera administrativa e judicial, às instâncias e jurisprudências locais e às hierarquicamente superiores, no âmbito do Ministério Público - MP e do Poder Judiciário, conforme a técnica jurídica aplicável, ao alcance de denúncia-crime, se for o caso.

Útil para as funções de planejamento é saber que uma obra de construção de quiosques padronizados ou de uma praça em torno e próxima à Torre de TV, no Eixo Monumental Leste, em Brasília, por exemplo, apesar de trazer benefícios e qualificação ao espaço público, pode deixar de ser “enquadrada” no conceito de “conservação” aqui colocado. Quando assume a forma de “obra nova” deixa de se apresentar como

“conservação” do espaço – assim definem os “programas de trabalho” e o “detalhamento de despesas” –, portanto, fica excluída do conceito de obra a ser relativamente computada no que concerne ao artigo 45 acima citado, da LRF.

Cumpre, por fim, salientar que tal conceito presta-se ao entendimento das funções de planejamento urbano sob a ótica da conservação do patrimônio público e dos estudos sobre abandono e degradação de “lugares”. Certamente, as políticas de Governo são essenciais para tal entendimento, tanto quanto mantermo-nos conscientes das injunções e estruturas de poder e interesses que levam à tomada de decisão. Portanto, as razões que levam às transformações dos espaços urbanos têm sido tratadas na diversidade de abordagens e estilos, desde o cunho político-partidário à visão de mundo dos que preferem as grandes obras, os grandes monumentos ou, junto a isso, a leitura dos espaços de identidade local, como bem nos aponta a escala residencial do projeto de Lucio Costa das superquadras de Brasília, em que se encaixa o estudo de caso das SQS 209 e SQN 312 tanto quanto de outras situações que venham a indicar semelhanças – na ótica e fundamento conceitual em apreço, estas passam a merecer um determinado tratamento, filosófica ou tecnicamente falando, de modo a que lhes sejam destinados os devidos cuidados, juridicamente traduzidos no conceito de responsabilidade fiscal.

Devemos, por suposto, aventar mais hipóteses, não a do abandono, que leva à degradação e ao descaso com o patrimônio público. Ao buscarmos o exemplo da SQS 209 comparada à SQN 312, inferimos, outrossim, do trabalho realizado pela Prefeitura Militar de Brasília, que as habitações funcionais sejam dignas e bem conservadas, e não apenas as localizadas no Plano Piloto, que constituem o aprofundamento que se buscou trazer no presente capítulo, mas que se eleve a moradia popular a uma condição mínima aceitável do direito fundamental expresso na Constituição Federal artigo 6º “[...] é função social do Estado garantir moradia digna aos cidadãos”. Que as ruas se mantenham transitáveis, livres de se transformarem em voçorocas; que os barracos e casebres precários sejam substituídos por construções dignas, como casas ou apartamentos. Quando se trata da sociedade civil – não militar, portanto, posto que esta última possui instrumentos administrativos mais eficazes na causa da manutenção –, tal objetivo só terá alcance no caso de se aplicar de fato o princípio da obra necessária em vez da voluptuária, o que deveria compor as agendas dos nossos governantes, da burocracia instalada, dos setores empresariais que permanecem pouco mobilizados

quando relegam a moradia à própria sorte dos moradores, situação comum das periferias urbanas em situação de abandono.

Para encerrar, cabe lembrar os caminhos a serem explorados pela sociedade civil organizada, quais sejam, vir a estabelecer, mediante ações de representação junto ao Ministério Público, campanhas midiáticas, mobilização das instâncias participativas diretas por parte da população e da representação legislativa, por fim, cobrar o direito à conservação urbana como o próprio direito à cidade, o que constitui parte do entendimento da chamada Ordem Urbanística e Ambiental.

4.8 A IDEIA DE PRIORIDADE E RESPONSABILIDADE FISCAL

Destaca-se a classificação dos tipos de obras por sua razão de prioridade, conforme nos aponta o Código Civil – Lei nº 10.406/2002, artigo 96: voluptuárias, úteis e necessárias⁴³. A classificação é importante na composição dos pressupostos de uma política urbana que seja compatível com os ideais de conservação da cidade. Invocamos o discurso de Juscelino Kubitschek, que ousou a máxima “o homem é aquele animal para o qual o supérfluo é necessário, daí construir o supérfluo, pois o necessário fatalmente será construído”, e que teve seu momento válido na história do Brasil, como a exemplo da implantação dos eixos rodoviário e monumental da cidade, independente do fato de constituírem naquele momento o acesso às edificações ou aos setores que ainda mal existiam e que somente mais tarde foram sendo de fato construídos, como de resto todo o conjunto urbano de Brasília, que veio a se estabelecer ora acompanhando as prescrições originais do Plano Piloto de Lucio Costa, ora trazendo novos elementos de configuração e estrutura urbana que o completaram e lhe trouxeram novas feições de realidade.

Afirmamos, portanto, que o encantamento pelo supérfluo deve ser superado. De fato, à época de construção de Brasília, a decisão de se asfaltar o eixo rodoviário norte pode ter parecido algo supérfluo, visto que a cidade, na incipiência da obra, iniciou-se somente na Asa Sul. Atualmente, dado o grande volume de demandas por serviços públicos e infraestrutura urbana, as decisões políticas e administrativas

⁴³ CC - Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

devem contemplar as necessidades da população de modo mais próximo e localizado. Este é o nosso entendimento.

As questões de abandono e degradação urbana, aqui levantadas e vistas sob o prisma da responsabilidade fiscal, passam a merecer a condição de prioridade que se estabelece em potenciais programas de ação governamental. Neste sentido, estas questões extrapolam os aspectos conjunturais ou momentâneos de um caso específico de objeto abandonado quando constatamos que vêm atingindo as mais diversas localidades, espaços e lugares relegados às más condições de conservação e desuso. Não poderíamos deixar de citar ainda os lugares onde vivem milhares de brasileiros, sem as mínimas condições de habitabilidade, como as favelas com as moradias precárias, um vernáculo arquitetônico frágil, pouquíssimo resistente às intempéries e à insalubridade. É certo que este tema específico, da igualdade de direitos por moradia digna, tem sido tratado em disciplinas e setores de planejamento urbano na qualidade de responsáveis pela condução da política e dos programas habitacionais no Brasil e no Distrito Federal. Fazemos alusão a este nível de planejamento pelo fato de relacionar-se com o tema do abandono e degradação no sentido mais amplo, o sentido político da questão. Vide o caso do Sol Nascente, localidade justaposta à Ceilândia no Distrito Federal, tida como a segunda maior favela do Brasil, menor apenas que a Rocinha no Rio de Janeiro⁴⁴, onde ocorrem condições subumanas de moradia, sem mencionar a precariedade da “habitação” e o próprio “habitat”, conceitos ampliados do termo, na acepção de GOUVÊA (2013).⁴⁵ Por fim, o presente estudo de caso visa à análise comparativa de duas superquadras em contexto do processo de “envelhecimento” do espaço urbano que se quer exemplificar, ou seja, a superquadra 209 sul, constituída por edifícios de moradia funcional do exército brasileiro, e a superquadra 312 norte, ocupada por segmentos civis da sociedade, sendo que ambas remontam ao início da construção de Brasília e hoje se mantêm dignas da qualidade ambiental e urbana originalmente proposta, embora

⁴⁴ <http://lista10.org/diversos/as-10-maiores-favelas-do-brasil/> Consulta em 13/12/12

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) fez um levantamento com base nos dados do Censo Demográfico de 2010 para chegar ao ranking dos maiores aglomerados subnormais do Brasil. Rocinha (RJ): 69.161 habitantes; Sol Nascente (DF): 56.483; Rio das Pedras (RJ): 54.793; Coroadinho (MA): 53.945; Baixadas da Estrada Nova Jurunas (PA): 53.129; Casa Amarela (PE): 53.030; Pirambú (CE): 42.878; Paraisópolis (SP): 42.826; Cidade de Deus (AM): 42.476; Heliópolis (SP): 41.118.

⁴⁵ Notas de aula na disciplina “Habitação: uma Visão Histórica da Ação Governamental Brasileira”. Professor Doutor Luiz Alberto Gouvêa. Programa de Pós-graduação FAU-UnB, 2º semestre de 2012.

evidentemente sujeitas ao desgaste natural e a outros aspectos apontados na análise que nos propomos a apresentar.

Antes das conclusões finais, podemos afirmar alguns resultados do estudo de caso: a SQS 209, por sua vinculação ao tipo de moradia funcional e militar, tem o privilégio de possuir um sistema de manutenção próprio e ativo. No entanto, isto não tem sido suficiente para garantir melhor desempenho ou melhores condições de conservação. Ao contrário, mantidos os componentes construtivos prevalentes à época da construção, constata-se que as pastilhas vitrificadas (antigas) estão sujeitas ao descolamento, que as esquadrias de ferro pintado estão sujeitas à corrosão, bem como se constata ainda outros fatores que levaram ao desgaste natural e que acabam repercutindo no mau estado de conservação das fachadas. No cômputo geral, podemos da mesma forma concluir que as superquadras 209 sul e 312 norte são semelhantes no que tange ao estado de conservação das áreas públicas, resultado de ações equivalentes no plano administrativo e de gestão destas localidades. Para encerrar, fica o registro de fato relacionado à SQN 312, onde as intervenções e reformas promovidas pelas administrações dos condomínios atentam contra a uniformidade e o conjunto arquitetônico daquela superquadra.

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Percebemos, à guisa de conclusão, a busca de um instrumental próprio para se lidar com os aspectos deletérios da natureza do espaço. É, sem dúvida, objeto difuso que exige esforço para que se possa situá-lo em pontos de paragem. Primeiramente, há que se identificar os componentes dispersos ou elementos inteiros da estrutura urbana que passam por situações de desequilíbrio, cujos aspectos temporais, na aplicação de tratativas ou mesmo de diagnósticos, deixam de apresentar-se convenientemente equacionados pelo todo social e administrativo da cidade. O foco tende a concentrar-se no veio e na própria acepção das palavras degradação e abandono, que se materializam nas imagens e fatos apreendidos ao longo do trabalho, como mapas, croquis, textos e reflexões expostos à crítica e prontos a contribuir para atitudes de cidadania que cada um de nós venha a exercer conforme os papéis social e institucional assumidos. Lidar com uma imagem nebulosa dos problemas cotidianos que a todos afetam, impasse a que fomos conduzidos pelo crescimento vertiginoso da cidade, assim como a preocupação em inserir-se novos códigos para a percepção de tais fenômenos, é

o mesmo que criar um vocabulário, próprio e ativo, que se contraponha aos vícios e venha a elevar o ânimo dos profissionais, intelectuais e de voluntários que, direta ou indiretamente, possam prestar sua contribuição para solucionar o longo desafio que temos pela frente. Pode parecer uma abordagem heterodoxa no trato das questões urbanas, no sentido da variabilidade de ocorrências, mas que se apresenta factível, em termos de objeto da dissertação, precisamente por comprovar as evidências do fenômeno do abandono e da degradação, assim como ajudar a evitar atitudes paradoxais, na medida em que exige postura crítica e atenta na busca por melhores resultados advindos do planejamento. Que valham mais algumas palavras do orientador:

Do meu ponto de vista, há um conteúdo rico a se explorar na chamada crítica da economia urbana, que trabalha temas como a necessidade do mercado imobiliário sistematicamente abrir novas frentes, valorizando novas áreas e desvalorizando áreas mais antigas; tem a ver com a dinâmica da acumulação do capital que dita fortemente a dinâmica urbana.

Oferecem ainda subsídios à compreensão do fenômeno, a interagir com tais experiências, outros temas que acercam o debate, como os parques urbanos, sua presença no tecido urbano em termos de objeto do planejamento ambiental e de uso da população (AYRES, 2004); as superquadras e espaços públicos do Plano Piloto como elementos espaciais de apropriação e uso da população (PINTO, 2011); e tantos outros que, como estes, dão ensejo a estudos de gestão urbana de modo a reverter os quadros adversos de agressão ao patrimônio material da cidade e à própria dignidade dos seres, “habitantes do planeta vivo”, que somos.

Quanto ao foco dos trabalhos, no que tange seu recorte espacial e temporal, devemos especial tributo à Prefeitura Militar de Brasília que nos inspirou o procedimento do estudo de caso da SQS 209, e, dando prosseguimento ao trabalho, às sugestões da banca de qualificação que sugeriu a continuação dos estudos com atenção para outros exemplos, como a SQN 312.

Na abordagem mais abrangente, que exigiu esforço maior de trabalho e “suor”, a recompensa advém do fato de, além de nos debruçarmos sobre o “abandono e degradação”, aventarmos também sua antítese, a “conservação”, tema de interesse considerável para a reflexão teórica, e assim podermos contribuir para uma melhor conformação e desempenho dos espaços urbanos, traduzidos na terminologia que

tomamos emprestado das disciplinas que tratam do meio ambiente, de modo a buscar a “sustentabilidade” e o “equilíbrio” nas lógicas sociais e econômicas da cidade, bem como novas perspectivas para políticas públicas.

Por fim, discorreu-se na presente dissertação sobre diversos pressupostos, conceitos e questões atinentes ao abandono de lugares, desde as dificuldades do Estado em enfrentar os processos de degradação urbana, às conjunturas socioespaciais que determinam condições previsíveis do fenômeno. Notem-se as diferenças entre regimes autoritários e o regime democrático, cada qual a seu jeito possuindo maior ou menor grau de interferência estatal de modo a estabelecer as políticas de gestão do patrimônio material, público ou privado. Sem esquecer as interferências políticas externas que costumam exercer pressão sobre os organismos estatais, vide o exemplo de Cuba que, submetida ao boicote comercial norte-americano, apresenta condições precárias de conservação do seu patrimônio material, como ruas, casarões e até mesmo automóveis antigos e depauperados. Assim, podemos perceber que o tema se apresenta de modo inesgotável como objeto de reflexão e ação política sobre as condições de vida da população, a determinar o suprimento das necessidades tecnológicas, dos recursos humanos e materiais que fazem parte da conservação e manutenção do patrimônio inteiro das nações.

Quanto à comprovação ou refutação da “hipótese de contorno”, que trazemos a título de conclusão – *a conservação urbana está relacionada com o poder econômico de cada segmento social, daí as disparidades na qualidade de vida urbana entre as localidades* –, temos, em princípio, a verificação da hipótese em Ceilândia comparada ao Plano Piloto. Lá se detectou a ocorrência de sinistro estrutural em um edifício em estado avançado de deterioração, com suas marquises em risco iminente de desmoronamento. Aquilo pareceu “corriqueiro”, sem sinais de interdição ou isolamento da área. A gravidade do problema por si só levaria à comprovação da hipótese, já que no Plano Piloto, apesar de sofrer também os descasos e a solução de continuidade em situações de abandono, dificilmente um edifício de seis pavimentos, como o visto em Ceilândia, chegaria a tal estado crítico.



Fotos 27 e 28 - Ceilândia Centro

Fazendo um contraponto entre uma cidade de periferia, Ceilândia, e o Plano Piloto, centro da metrópole e capital nacional, localidades estas que possuem diferença considerável no valor de mercado de seus imóveis, o estado de conservação urbana – aqui se incluindo os espaços de uso comum do povo –, bem como de edificações, sofre influência direta dessa escala de valores. Em visita à Ceilândia, pudemos constatar que a tipificação de eventos não fugiria ao quadro esperado. Junto à estação de metrô, área central da cidade, permanecia o ermo, sem tratamento paisagístico, sequer uma árvore ou calçada.



Foto 29 - Estação do metrô Ceilândia Centro

Usuários de droga, menores de rua, prostitutas estabeleceram seu espaço de convivência próximo a muitos canteiros de obras de edifícios altos que ali estão sendo construídos. Nos becos e espaços abertos, que lhes conferem opção de fuga em conflitos com a polícia, vivem o seu dia a dia de abandono e degradação humana.



Fotos 30 e 31 - Ceilândia Centro

Aspectos dramáticos são vistos no sítio, à sombra dos empreendimentos imobiliários

Por outro lado, o estudo comparativo entre as superquadras, feito com a mesma intenção de comprovar a hipótese, acabou por determinar novos conteúdos, relacionados com a conservação e manutenção, para a pesquisa. Conforme exposto no estudo de caso, há consideração sobre o desgaste natural da cidade. Uma aparente ou suposta situação de abandono e degradação, no caso das superquadras do Plano Piloto, deu lugar à apreensão de processos dignificantes no envelhecimento do espaço edificado e seus arredores, o que nos ajuda a perceber condições, se não perfeitas ou luxuosas, exemplo de lugares que efetivamente são conservados, na proporção dos recursos e prioridades que a sociedade como um todo entrega para este fim essencial da qualidade de vida de seus cidadãos, uma realidade muito distante do que vem ocorrendo em Ceilândia e, certamente, do que acontece nas demais áreas periféricas do DF.

Os itens subsequentes constituem temas propensos a inúmeras dissertações e, portanto, não seria o caso de se empreendê-las no presente trabalho, posto que se trata de tarefa por demais ambiciosa, razão pela qual consideramos conveniente lançá-los somente a título de registro sobre suas potencialidades e desdobramentos que possam emergir, a partir deste trabalho, para os interessados em estudar e dar continuidade às pesquisas sobre o assunto:

1. Análise de dispositivos do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001); das sanções normativas; do Estatuto do Abandono; dos incentivos fiscais em caso de iniciativa em prol da conservação urbana, como exemplo programas de pintura e pequenos reparos de fachadas; Normas urbanísticas e edilícias e incentivos fiscais atinentes ao tema;

2. Análise dos componentes arquitetônicos industriais construtivos, principalmente: estrutura, marquises, fachadas e planta, pé-direito e o conceito teórico, histórico e cultural desses elementos construtivos na vertente do abandono e degradação do espaço urbano;
3. A percepção do abandono por parte de transeuntes e de usuários dos espaços adjacentes a tais edifícios e obras inacabadas, agressões ao patrimônio público e particular (como as pichações). Faz-se referência às pesquisas desenvolvidas nos departamentos de Sociologia e Antropologia da UnB; a experiência “Picasso não pichava”, esporte nas quadras e outras iniciativas de trabalho com jovens e adolescentes;
4. A leitura da problemática dos vazios urbanos, verificando-se o aspecto de abandono como fenômeno de “deseconomia” não exclusivamente no sentido de representar estoque do capital imobiliário, apesar de este componente se manter no contexto da economia urbana contemporânea. É fato notório a incompletude na implantação do Plano Piloto de Lucio Costa, pois permanecem vazios inúmeros lotes, em especial os lotes destinados à escola nas superquadras, bem como o espaço das entrequadras que, juntos, iriam conformar as unidades de vizinhança. No momento, cabe-nos apontar a correlação com o fenômeno do “abandono” que de forma sutil se instala e, como tal, merece ser tratado, destarte há que se reconhecer o significado do termo “esquecimento”, em matéria de planejamento urbano, e como se relaciona com o tema da dissertação, neste caso, o esquecimento deliberado ou circunstanciado de partes do projeto urbanístico original de Lucio Costa;
5. Criar um sistema de comunicação, registro, divulgação e análise de ocorrências de abandono e degradação urbana pela rede Internet, adotando o sistema como metodologia de trabalho e pesquisa acadêmica, de modo a levar o tema à consideração e participação de internautas – cidadãos conectados! –, com a perspectiva de se incrementar e aprimorar as tipificações contidas no presente trabalho. Evoluir em quantidade e padronização de eventos e métodos de diagnóstico, desde os mais simples até os que exijam equipamentos e análise de especialistas (arquitetos, engenheiros, administradores). Aprimoramento de mapas, símbolos, tabelas de banco de dados, nos moldes da Pesquisa de

Doutorado PPGT – Transportes UnB: BARROS, [201_]” em fase de processamento de dados.

Ressaltamos que o tema suscita opiniões e abertura para abordagens calcadas nas experiências de cada indivíduo, sejam os abandonados, abandonatários, abandonadores, os técnicos, políticos e intelectuais quando se deparam com a questão. Valham-nos os dizeres de Paulo Castilho Lima, defensor da participação dos cidadãos no processo de planejamento, estudioso de mecanismos fiscais, a exemplo da Contribuição de Melhorias que prevalece em alguns países, como a Alemanha, França, Inglaterra, Itália, para o controle da especulação imobiliária. Acaba por prevalecer, no caso brasileiro, a legislação vigente que reforça o instituto do abandono, sobre o qual fizemos nossas considerações no curso da dissertação. Tomamos suas palavras:

As cidades em geral apresentam falta de verba para a manutenção, têm deficiência em infraestrutura, têm pobreza, habitações ilegais. Pode-se afirmar que isto faz parte do sistema capitalista existente tanto em países em desenvolvimento como o Brasil, e outros desenvolvidos, como os EUA. O ciclone Katrina revelou a realidade escondida de risco e precariedades de *New Orleans* na Flórida, quando por lá passou. No caso de Brasília, sendo uma cidade planejada, imaginou-se que diversos pontos estariam resolvidos, em razão, inclusive, da criação de um “banco de terras”. Mas tal não ocorreu devido a alguns aspectos problemáticos do Plano e sua implantação: dois eixos que separam a cidade em quatro partes, acarretando dificuldades para a integração espacial; a segregação social, por ter afastado os habitantes mais humildes para locais distantes do Plano Piloto; as dificuldades do transporte público e a circulação de pedestres que se deslocam penosamente em muitos locais quase sem calçadas, sem proteção às intempéries, por grandes distâncias, em gramados descuidados e muitos locais não edificadas. O deslocamento do projeto original da cidade, para maior proximidade com o Lago Paranoá, que fez surgir grandes desníveis e taludes praticamente intransponíveis para os pedestres, e extremamente problemáticos para os portadores de dificuldades do aparelho locomotor; os prazos apertados de entrega das obras, com vistas à inauguração da cidade, algumas que permanecem até hoje sem acabamento; a falta de continuidade das ações de governo para governo; a falta de convívio entre moradores das superquadras, a despeito das áreas verdes e jardins generosos, um dos pontos fortes do Plano Piloto; o traçado mal concebido do metrô em sua passagem pela Asa Sul, que permanece subutilizado. Ademais considere-se

a omissão do poder público que se manteve longa data indiferente às necessidades da população, problemas sociais e de maus costumes vistos nas invasões de áreas públicas, forjando a posse ilegal; a proliferação de parcelamentos irregulares; a ocupação atabalhoada e distorcida dos sítios com potencial de expansão urbana previstos no documento “Brasília Revisitada”, da lavra de Lucio Costa; o entulhamento das vias com veículos automotores fruto da política industrial e de interesse arrecadatário do governo. Tudo isto colabora com as recentes insatisfações populares.⁴⁶

Foram, enfim, observados os diversos fatores que potencializam o mau estado de conservação da cidade, as dificuldades de manutenção e as questões afetas ao planejamento. Reconhecemos os obstáculos que se apresentam e as limitações que o trabalho possui pelo caráter exploratório deste tema em Brasília, pouco conhecido, o que advém, em princípio, da distância que se interpõe entre o planejamento e a manutenção, cada qual imbuído de responsabilidades e metodologias próprias, o que de fato este trabalho tem o propósito de tentar quebrar, aproximando-os, até para criar opções em torno das prioridades e ação conjunta com vistas à conservação, manutenção e melhorias para as nossas cidades.

⁴⁶ Impressões escritas sobre o tema Conservação urbana fornecidas pelo membro da banca examinadora, Professor Doutor Paulo Castilho Lima, Coordenador do Núcleo de Estudos Urbanos Regionais (Neur/Ceam-UnB), após o encerramento da Defesa da Dissertação, ocorrida em 13/12/2013 no Auditório do LACAM – PPG – FAU-UnB. Ao final quando menciona as insatisfações populares, certamente que se reporta ao movimento do “passe livre”, um protesto inicial sobre o aumento das tarifas de transporte coletivo em São Paulo, que acabou irradiando-se por todo o país, durante o ano de 2013, sob as mais diversas formas de manifestação popular, que abarcava a política e expectativas de melhorias para a sociedade brasileira.

GLOSSÁRIO

Abandono	Condição de desuso, sem destino, em processo de decadência física e funcional.
Abandonatário	Aquele que se apossa de coisa abandonada ou a ela tem direito; aquele que recebe direitos ou bens renunciados pelo abandonador.
Anarquia	Ideologia que prega a ausência do Estado e o livre arbítrio a referenciar o comportamento do indivíduo em sociedade.
Área de risco	Expressão afeita ao risco de inundação, voçoroca, erosão, colapso de estruturas presentes na escala regional, urbana, no conjunto de edificações ou no edifício isolado, passou a comparecer como critério de planejamento urbano a partir da administração municipal de Luiza Erundina em São Paulo.
Conservação	Termo técnico de amplo expecto conceitual, refere-se ao zelo pelos componentes físicos do edifício e da cidade, consta da hierarquia e classificação de funções técnico-administrativas aplicadas ao patrimônio público e particular; limpeza; cuidados no uso dos objetos.
Conurbação	Aglomeração de diversos assentamentos humanos (cidades) a conformar uma área metropolitana.
Cortiço	Transfiguração de “casa grande” degradada, que serve de moradia para pessoas pobres, geralmente em estado de aglomeração e promiscuidade.
Crescimento urbano	Fenômeno objeto de estudo do planejamento, das ciências sociais, das engenharias, da política e de diversos outros campos da ciência a comportarem temas de reflexão e análise em prol da sustentabilidade e dinâmica das transformações do habitat humano.
Degradação	Sinônimo de deterioração; decadência física ou social, conforme o contexto em que se aplica o termo.
Degradação Urbana	Conjunção de termos cunhados para a dissertação em tela; sinônimo de deterioração, decadência física ou social, que varia conforme a tipificação de casos, dada a variabilidade e características locais dos espaços urbanos.
Demolição	Procedimento de extinção do objeto, em que se exige o registro de responsabilidade técnica de profissional habilitado, metaforicamente significa a “morte” do objeto construído.

Descarte	Eliminação, por no lixo, desuso, relaciona-se com a obsolescência.
Desgaste natural	Fenômeno de transformação físico-química dos componentes materiais, tendente à deterioração e perda de desempenho dos artefatos humanos, em virtude do tempo, das intempéries e do próprio uso.
Deterioração	Sinônimo de degradação. Sentido biológico, também da degradação físico-química face o desgaste natural; aplica-se o termo também em sentido sociológico, das relações deletérias entre grupos sociais, pessoas ou nações em conflito.
Diagnóstico	Advindo das ciências médicas, aplica-se ao planejamento urbano como procedimento técnico de análise e compreensão dos fenômenos urbanísticos, com fins de embasar projetos e proposições de intervenção urbanística ou de conservação/manutenção do espaço urbano.
Dialética	Segundo Platão, trata-se do “diálogo”, segundo Hegel, “a tese, antítese e síntese”, portanto, é um conceito utilizado por diferentes doutrinas filosóficas, apropriado para a busca da verdade no mundo das ideias; oposta ao pensamento unilateral ou mesmo ao discurso único
Durabilidade	Resistência; vida útil dos artefatos humanos
Embargo de obra	Procedimento administrativo ou judicial que obriga à paralisação da obra e, caso não respeitado, sujeita às sanções por contravenção ou crime de desobediência.
Empírico	Caracterização científica de um tema de estudo, etimologicamente advém da “experiência científica”.
Especulação imobiliária	A primeira palavra vem do latim <i>especulam</i> , derivada de <i>Spencer</i> , “olhar”, portanto “olhar no sentido imobiliário” um eufemismo das estratégias para ganho de capital imobiliário.
Estagnação	Paralisia; depressão que leva à decadência, à depreciação econômica e social.
Estilo de vida	Comportamento espontâneo, relacionado às preferências por tipos de atividades de lazer, escolha de profissão; utilização do tempo etc.; parte do livre arbítrio que acentua a formação de grupos sociais por afinidade de interesses, à dimensão da cidade e até de nações.
Estratificação social	Representa a desigualdade social entre seus “estratos”, ou “camadas”; vê-se o tecido social composto em camadas: da mais baixa à mais alta renda, a inferir, por um lado, a segregação ou discriminação, por outro, as oportunidades ou falta de oportunidades de vida para os indivíduos.

Estrutura	Elemento construtivo vital das edificações, necessária vistoria periódica de, pelo menos, 5 em 5 anos para garantir a estabilidade e segurança dos usuários.
Evento	“O caráter dinâmico do real”, Wittgenstein (1993), apud de SERRA (2006).
Explosão demográfica	Aumento em grandes proporções da população humana, característica do século XX, que tem levado à ocupação de grandes extensões do território, com efeitos ambientais e econômico-sociais comparáveis a uma “explosão”, do que surge a expressão.
Favela	Ocupação dos interstícios urbanos próximos ou justapostos às áreas declaradas do ordenamento territorial oficial, carente de título de propriedade da terra, constituída por moradias improvisadas e precárias, com pouca ou nenhuma infraestrutura. Ocorre a prevalência de população de baixa renda, sujeita ainda aos desvios sociais e à criminalidade.
Fiscalização	Atividade pública de aplicação da legislação urbanística e edilícia, bem caracterizada pelo poder de polícia administrativa, que não deve ser confundido com atividade de segurança pública, mas que apenas aplica sanções cabíveis em caso de descumprimento dos dispositivos legais implicados nas ações fiscais que desempenha.
Gentrificação	Origem do termo em inglês “gentrification”, diz respeito a intervenções em espaços urbanos que provocam a sua melhoria e consequente valorização imobiliária, o que induz a retirada de moradores que pertençam a classes sociais menos favorecidas.
Grafite	Arte de pintar artisticamente muros e paredes.
Hipótese	Deriva do grego <i>hypothesis</i> , “base de um argumento, suposição”, <i>hypo</i> , “sob”, e <i>thesis</i> , “proposição”.
Implosão	Método racional de demolição, normalmente com uso de T.N.T. (dinamite) com fins de controle da queda dos elementos construtivos, e atenuante dos efeitos de expansão de partículas e resíduos.
Indicadores	Elementos de observação empírica nos processos de elaboração de pesquisa científica.
Interdição de obra	Procedimento administrativo, normalmente adotado em decorrência de desobediência ao embargo ou em situações de risco de sinistro.

Intersticial urbano	Espaço livre entre cidades, residual ou planejado, que assume feições do campo; zona rural, áreas verdes, sujeitos à antropização do meio por sua dinamização, uso e ocupação, aplicáveis os critérios e normas de proteção ambiental.
Manutenção corretiva	Ideia de conserto, reparo, reconstituição das condições funcionais do objeto ou aparelho após ruína, colapso, ruptura, interrupção do funcionamento ou grau avançado de deterioração.
Manutenção preditiva	Programação de atividades de substituição de componentes ou peças, levando em conta a sua vida útil, precavendo a ruína, colapso, ruptura ou interrupção do funcionamento. Aplicável a aeronaves, veículos automotores, elevadores e afins.
Manutenção preventiva	Programação de atividades de conservação, limpeza e pequenos reparos. Diferentemente da manutenção preditiva, no caso de iluminação artificial, por exemplo, admite a troca de lâmpada após estar “queimada”, porém age com o intuito de manter os ambientes sempre iluminados.
Megalópole	Extensa região de “metrópoles conurbadas” ou em processo de conurbação, exemplo do Vale do Silício, no estado da Califórnia, Estados Unidos. No, Brasil, em tese, poder-se-ia considerar os eixos São Paulo-Campinas; Rio-São Paulo, dentre outros aglomerados urbanos em escala regional.
Método	Processo racional para se chegar a um determinado fim; ordem de progressão lógica na composição de um projeto científico.
Metrópole	Elemento constituinte da política urbana, em escala regional e nacional; as áreas metropolitanas permanecem sujeitas à legislação estadual que lida com os grandes aglomerados urbanos do país.
Mocambo	Termo encontrado na obra de Gilberto Freyre, autor regionalista de linguagem universal, para designar moradias miseráveis construídas artesanalmente.
Mutabilidade	Atributo do edifício que desempenha funções não previstas no projeto ou planejamento; flexibilidade é o termo mais usual.
Narrativa	Ligada à literatura, encontra-se no meio científico e acadêmico a conformar um estilo ou tipo de expressão metodológica e poética.
Obsolescência	Condição de desuso, antiquado, arcaico. Objeto de reflexão para o sistema de produção e consumo de bens materiais, ocorre por consequência do avanço tecnológico que influencia mudanças de

	hábitos e costumes, até de profissões, assim, da mesma forma o espaço arquitetônico e urbanístico se torna sujeito.
Ociosos	Desperdiçado por desvio de finalidade, estar além ou fora de lugar, inativo.
Orçamento	Peça intrincada na política e no planejamento, que dirige a distribuição de recursos financeiros para os diversos planos de ação de entidades públicas e privadas, assim como dos poderes constituídos.
Paráfrase	Comentário, tradução desenvolvida de texto ou ideia de outrem.
Paralisia	No campo político, o imobilismo; antônimo de dinâmico ou movimento.
Patologia da construção	Refere-se aos problemas enfrentados pelo sistema de manutenção, quais sejam, umidade, sobrecargas estruturais – trincas, descolamento de pintura e revestimento, danos ou defeitos em portas e janelas, pisos, instalações hidráulicas, instalações elétricas, instalações especiais etc.
Pesquisa exploratória	Pesquisa voltada para temas novos, a avançar as fronteiras do conhecimento.
Pichação	Ato de vandalismo, atentado contra o patrimônio sujeito à tipificação como contravenção penal.
Preservação	Termo adotado para lidar com objetos de reconhecido valor artístico, arquitetônico e paisagístico que, quando tombados pelo patrimônio histórico ou constituam objeto de legislação específica, elevam-se à condição maior de bens de valor cultural.
Reabilitação	Sugere a recuperação das condições de funcionamento original do objeto.
Relação custo/benefício	Critério de análise em estudos de viabilidade ou para tomada de decisão.
Renovação Urbana	Segundo MARICATO (2001) “uma ação cirúrgica destinada a substituir edificações envelhecidas, desvalorizadas, que apresentem problemas de manutenção, por edifícios novos e maiores que, invariavelmente, são marcados por uma estética pós-modernista. Dá-se com muita demolição e remembramento das parcelas de terrenos existentes, acompanhados de uma intensificação da ocupação do solo.”
Requalificação Urbana	Segundo MARICATO (2001), sinônimo de reabilitação; “[...] atribui uma ação que preserva, o mais possível, o ambiente construído existente. A reforma necessária na infraestrutura existente para adaptá-la às novas necessidades, procura não descaracterizar o ambiente construído herdado.”

Resiliência	em termos naturais e ambientais, representa a capacidade de revigoramento do meio perante as adversidades, sinistros, acidentes e catástrofes.
Restauração	Atividade técnica especializada de restauro; obras e intervenções em bens artísticos de valor cultural, reconhecidos legalmente. Tem seu paralelo nas “reformas” ou “recuperação” do patrimônio público ou particular, da “arquitetura menor”, “vulgar”, em dizeres de MARICATO (2001).
Revitalização	O termo tem sido adotado em recuperação de fachadas e pilotis de edifícios do Plano Piloto de Brasília. Sinônimo de “reforma” ou “recuperação”, termos mais antigos, tradicionais.
Ruína	Estágio adiantado ou final do processo de deterioração; em determinadas circunstâncias comporta o caráter histórico, cultural e artístico do edifício ou conjunto arquitetônico.
Segregação espacial	Separação e distanciamento entre as partes do todo urbanístico, por razões econômicas, preconceitos e diferenças entre classes sociais.
Simbologia:	Representação gráfica ou pictográfica do objeto real, diferente de “simbólico” ou “simbolismo” que se referem aos aspectos culturais, psicológicos ou do inconsciente coletivo, segundo Carl Jung.
Subjetividade	Enquanto esta se refere ao “sujeito”, a objetividade se refere ao objeto. Para a apreensão da realidade, em maior ou menor grau, cada uma delas vai compor o discurso.
Subcultura	Termo adotado em estudos da juventude, ramo da criminologia, que trata das gangs e da delinquência.
Superquadra	Na escala residencial, constitui a “célula mater” do projeto urbanístico de Lucio Costa para Brasília, sendo que o conjunto de 4 superquadras conformam a Unidade de Vizinhança. No projeto fez-se a justaposição de 16 “SQs” ao longo do eixo rodoviário, onde se dispõem 4 linhas de superquadras, num total de 64 “SQs” em cada Setor de Habitações Coletivas – SHCS e N (Sul e Norte), no total de 128 “SQs” com aproximadamente 2640 habitantes em 25ha de cada SQ, densidade bruta aproximada de 105 hab/ha.
Vandalismo	Agressão contra o patrimônio; sujeito à tipificação como contravenção penal ou crime de dano. Além das pichações são considerados vandalismo atos violentos: quebrar de propósito cadeiras em sala de aula, danificar deliberadamente bancos de praça, abrigos de ônibus etc.

BIBLIOGRAFIA

- AYRES, Bey. **Parques públicos urbanos: a síntese entre proteção ambiental e lazer público**. [Dissertação de mestrado] 213 fls. Brasília – UnB. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. 2005
- BARROS, Ana Paula Borba Gonçalves. ***Diz-me com quem andas que te direi onde estás: inserção da configuração espacial na análise da mobilidade urbana para o pedestre**. [Tese de Doutorado em fase de consolidação de dados]. Brasília - FT-PPGT-UnB, 2014. * Título preliminar
- BASTOS, Lília da Rocha, PAIXÃO, Lyra, FERNANDES, Monteiro Lucia et al. **Manual para Elaboração de Projetos e Relatórios de Pesquisa, Teses, Dissertações e Monografias**. JC Editora. Rio de Janeiro [20__] p.2
- BERMAN, Marshall. Tradução de Carlos Felipe Moisés, Ana Maria L. Ioriatti. **Tudo que é sólido desmancha no ar: a aventura da modernidade**. Companhia das letras, São Paulo,, 1986. 360p.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. Estação Liberdade, FAPESP, São Paulo, 1998
- BRAGA, Milton. **O concurso de Brasília**. Imprensa oficial Estado de São Paulo, SP, 2010. 292p. 230 ils.
- Brasil. Estatuto da Cidade. **Guia para implementação pelos municípios e cidadãos: Lei 10.257, de 10 de julho de 2001**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002. 273p.
- Brasil - **Lei Complementar nº 101 de 4 de maio de 2000. Estabelece normas de finanças públicas para a responsabilidade na gestão fiscal, Artigo 45.**
- Brasil – **Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil Brasileiro Capítulo II, dos Bens Reciprocamente Considerados, Artigo 96.**
- BRASÍLIA 50 ANOS: DA CAPITAL A METRÓPOLE**. PAVIANI, Aldo, BARRETO, Frederico Flósculo Pinheiro, FERREIRA, Ignez Costa Barbosa [et al]. Ed. UnB, Brasília, 2010. 490p.
- BRASÍLIA: MORADIA e EXCLUSÃO**. PAVIANI, Aldo, SCHVARSBERG, Benny, NUNES, Brasilmar Ferreira, FERREIRA, Ignez Costa Barbosa [et al]. Ed. UnB, Brasília, 1996. 250p.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros – Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**. Ed. 34, Ed USP, São Paulo, 2000
- CARVALHO, José Renato; CARVALHO, Marcelo Baiocchi V.V.; VEIGA, Paulo Henrique et al. CENTRO DE DESENVOLVIMENTO E APOIO TÉCNICO À EDUCAÇÃO – MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. **Núcleo de Manutenção – Um Modelo de Referência V Acordo MEC-BIRD**. 1984. p.8
- CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede. Capítulo A Revolução da Tecnologia da Informação**. Paz e Terra, São Paulo 1999. p.56
- CHOAY, Françoise. **O Urbanismo**. Perspectiva 2010 p.11
- CLÍMACO, João Carlos Teatini de Souza. Consultoria à Prefeitura Militar de Brasília. 2005
- CODEPLAN – **Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD/DF-2011**
- COSTA, Sérgio Francisco. **Método Científico – Os caminhos da investigação**. Harbra, São Paulo 2001. 18-50p.
- DEPARTAMENTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO DO DISTRITO FEDERAL – GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. **Relatório do Plano Piloto de Brasília**. Brasília, 1991 p.25

- GEHL, Jan - **Cities for People** – Islandpress, Londres, 2010. 269p.
- GHOUBAR, Khaled, GUNN, Philip, CORREIA, Telma de Barros et al. **Brasil, suas fábricas e Vilas Operárias. Exposição de fotografias**. NAP/PLAC-USP produzida no Laboratório de Produção Gráfica FAUUSP. Artigo n.20. São Paulo, 2006
- GIL, Antônio Carlos. *Como Elaborar Projetos de Pesquisa*. Atlas. Brasil [19--] p.23-39
- GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL – CASA CIVIL – ADMINISTRAÇÕES REGIONAIS. **Caderno das Cidades**. Brasília, 2013 p.14
- HARVEY, David. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. **Espaços de esperança**. Loyola, São Paulo, 2004. p.382
- HARVEY, David. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. **Condição pós-moderna**. Loyola, São Paulo, 2012. p.348
- HEYEN, Hilde. **Architecture as Critique of Modernity**. Mit Press, Cambridge, 2000
- JACOBS, Jane. Tradução de Carlos S. Mendes Rosa. **Morte e vida de grandes cidades**. Martins Fontes, São Paulo, 2011. 510p.
- KOOLHAAS, Rem. **Espacio basura**. Gili, Barcelona, 2007.
- LACERDA, Norma. **Palestra no VI Seminário de Avaliação do Ensino e da Pesquisa em Estudos Urbanos e Regionais – Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR**. UnB novembro de 2012.
- LÉVI-STRAUSS, Claude. **Tristes trópicos**. Companhia das letras. São Paulo. 2012.
- LIMA, Paulo Castilho. **A Especulação Imobiliária em Brasília e a Hipótese do Uso da Contribuição de Melhoria**, In: **Brasília: Moradia e Exclusão**. Ed. UnB 1996
- MAGALHÃES, Roberto Anderson. **A Requalificação do centro do Rio de Janeiro na década de 1990: a construção de um objetivo difuso**. Secretaria Municipal das Culturas, Coordenadoria de Documentação e Informação Cultural, Gerência de Informação. RJ, 2008. p.61-90
- MARCELINO, Norton Walter. **Durabilidade das estruturas de concreto armado**. Sítio do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina. CREA SC, 2010.
- MARICATO, Hermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Vozes, Petrópolis, RJ, 2001. 204p.
- MONTE-MÓR, Roberto. **A questão urbana e o planejamento urbano-regional no Brasil Contemporâneo**. CENTRO DE DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO REGIONAL – CEDEPLAR - MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO NACIONAL/MI - SECRETARIA DE POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL. Belo Horizonte, 2004.
- MUÑOZ, Francesc. **Urbanización: Paisajes comunes, lugares globales**. Edit GG Barcelona, 2008 p.156
- PINTO, Francisco Ricardo Costa. **Um caso peculiar de unidade do diverso: um olhar sobre a apropriação de espaços públicos em áreas residenciais do Plano Piloto**. [Dissertação de mestrado] 290 fls. Brasília – UnB. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. 2011
- POOPER, Karl **A lógica da Pesquisa Científica**. Cultrix, São Paulo, 2011. 27-58p.
- REIS, Carlos Madson. **Brasília: Espaço, Patrimônio e Gestão Urbana**. Dissertação de Mestrado Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. UnB 2001 p. 118
- RUDIO, Franz Victor. **Introdução ao projeto de Pesquisa Científica**. Vozes, Petrópolis, 2007. 55-89 p.

- SANTOS, Milton. ***A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção***. Edusp, São Paulo, 2008. 384p.
- SANTOS, Milton. ***O Brasil: território e sociedade no início do séc. XXI***. Record, Rio de Janeiro, 2001, p.261-262
- SANTOS, Milton. ***Por uma outra globalização. Do pensamento único à consciência universal***. Record, Rio de Janeiro, 2012 p. 92
- SASSEN, Saskia. ***As cidades na economia mundial***. Nobel, São Paulo 1998
- SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO - GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL. ***Relatório de Auditoria do TCDF - Avaliação da destinação de recursos para projetos em andamento e os procedimentos afetos às atividades de manutenção dos bens públicos***. Brasília, 2012.
- SENNETT, Richard. ***El declive del hombre público***. Anagrama, Barcelona, 2011 p.17, 25, 26.
- SERPA, Angelo. ***O espaço público na cidade contemporânea***. Contexto, São Paulo, 2011 p. 65.
- SERRA, Geraldo G. ***Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo***. Mandarim e Edusp. São Paulo, 2006.
- SOJA, Edward Willian. ***Postmetropolis – Critical Studies of citles and Regions***. Six discourses on the postmetropolis – Exopolis . Ed. Wiley,2000 p.242
- SUPERINTENDÊNCIA do IPHAN no DISTRITO FEDERAL. FERREIRA, Mendes Marcílio, GOROVITZ Matheus. ***A invenção da superquadra***. Brasília, DF 2009. p.37
- VIEGAS, Waldyr. ***Fundamentos lógicos da metodologia científica***. Ed. UnB, Brasília, 2007. 131- 147p.
- ZARUR, Sandra Beatriz. ***Vila Planalto: um caso de resistência popular***, In: ***Brasília: Moradia e Exclusão***. Ed. UnB 1996